جامعة مؤتة

عمادة الدراسات العليا

التنفيذ المباشر للسند الناشئ عن عقد الإيجار

إعداد الطالب

فلاح عبد الحميد صبح

بإشراف

الأستاذ الدكتور عبد الله الزبيدي

الرسالة مقدمة إلى عمادة الدراسات العليـــــا

استكمالا لمتطلبات الحصـول على درجـــــة

الماجستير فـي الحقـوق قسـم القانون الخاص

جامعة مؤتة، 2012

الاهداء

الى أمي ......التي كانت ولا تزال الشمعة المضيئة في حياتي تهـون علـي صعاب الحياة .

إلى أبي ......الذي يتحمل مشاق الحياة وصعابها، ليرى البسمة فـي عينـي عندما اعدو في دراستي واطمح لتحقيق حلمي.

إلى أخوتي .....الذين اشد بهم ازري عند الشدائد.

إلى أصدقائي .....الذين يواسوني عند الألم ويسدون لي النصيحة عند المحن.

فلاح عبد الحميد صبح

الشكر والتقدير

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

(من لم يشكر القليل لم يشكر الكثير ومن لم يشكر النّاس لم يشكر اللّه) حديث صحيح رواه احمد .

وقال ابن أبي ليلى عن الحسين بن عبد الرحمن:

(لَو كُنْتُ أَعرفُ فَوقَ الشكْرِ منْزِلَةً أَعلَى مِن الشكْرِ عِنْد اللهِ فِي الثمنِ إِذًا منَحتُكَها مِني مهذبةً حذْوا علَى حذْوِ ما أَولَيتَ مِن حسنِ)

وعليه أتوجه بالشكر والتقدير الى الاستاذ الدكتور عبد الله الزبيدي عما بذله معي من وقتٍ وعلم في دراستي في مرحلتي البكالوريوس والماجستير، وكان خير موجهاً ومشرفاً لي في رسالتي .

كما واتوجه بالشكر الجزيل لاعضاء المناقشة لتفضلهم بقبول مناقشة هذه الرسالة، والى كل من ساعدني في ابداء النصح والتوجيه ودعمهم لي لحين اتمام رسالتي .

جزاهم الله عني كل خير.

فلاح عبد الحميد صبح

فهرس المحتويات

الملخص

التنفيذ المباشر للسند الناشئ عن عقد الإيجار

فلاح عبد الحميد صبح

جامعة مؤتة، 2012

تتناول هذه الدراسة موضوع تنفيذ سندات عقد الإيجار، لما تحظى به من الاهمية الكبيرة في الحياة العملية والإجرائية، حيث تعد عقود الإيجار من العقود واسعة الانتشار بين أفراد المجتمع، وأن اعتبار عقد الإيجار من أحد السندات التنفيذية الجائز تنفيذها في دوائر التنفيذ، قد يساهم في الاسراع في اقتضاء حقوق المؤجرين، إلا انه يثير العديد من المشاكل العملية نتيجة طبيعة سند عقد الإيجار الخاصة كونه من عقود الملزمة للجانبين المستمرة، ولذلك تم القاء الضوء على العديد منها من خلال دراسة الجوانب المتعلقة بتنفيذ سند عقد الإيجار من شروط التنفيذ الموضوعية والشكلية، حيث تتمثل الشروط الموضوعية بأن يكون الحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الاداء، اما الشروط الشكلية فهي تتمثل بأن يتوفر لدى المؤجر عقد إيجار مكتوب موقع من أطرافه، وأن يتضمن السند تاريخ تحريره وأستحقاقه وأطرافه، وأن تتم المطالبة بالأجور.

واقتضت طبيعة الدراسة معرفة أهمية ومكانة سند عقد الإيجار من خلال اجراء مقارنة تشمل العديد من السندات التنفيذية والمتمثلة بالأحكام القضائية وحكم التحكيم والسندات العادية والرسمية والاوراق التجارية، وتبين أن عقد الإيجار - وأن كان واحداً منها- الا أنه يتميز بخصائص متصلة بعقد الإيجار ذاته، فتميز عنها ببعض المسائل والجزئيات التي أظهرتها مقارنته مع غيره من السندات.

وقد راعت الدراسة أخيراً بيان اجراءات تنفيذ عقد الإيجار من خلال البحث في مقدمات تنفيذ عقد الايجار ومدى انتقال حقوق الإيجار بعد وفاة المستأجر الى الورثة .

Abstract

Bond direct implementation that arising from the lease

Falah Abed Alhmaed Suboh

Mutah University, 2012

This study deals with the lease bond implementation, which has a great importance in the procedural and practical life, where the lease is one of the widespread contracts between the members of the community. By the lease consideration as one of the executive bonds that may be implemented in the execution departments will contribute in speeding up to require the lessors rights but it raises many practical problems due to the nature of the bond lease as being one of the binding continuing contracts for the both sides, therefore it has been shed lighted many of it, through the study of aspects of implementation to the bond lease from the formal and objective implemented provisions. In which the objective provisions is as soon as payment made , right existed and payment is sure but the formal provision is that available to the lessor a written lease that is signed from it's parties including it's edited and due date ,the contractors and wage claim.

The nature of the study requires to know the importance of bond lease through making a comparison that include many of the execution bonds of judicial decisions , Arbitration ruling , official and regular scripts and commercial papers which show that the lease –if it was one of them- has the characteristics that related to the lease itself which are some issues and particles by compared it with other bonds.

Finally the study took into account the procedures for the implementation of the lease through searching in the steps to implement the lease and how the rent rights are transferred to the heirs after lessee's death.

المقدمة

يحتل قانون التنفيذ مكاناً هاماً بين فروع القانون الخاص؛ كونه الطريق الذي يمكن من خلاله تفعيل احكام القوانين الناظمة لحقوق الأطراف والالتزامات الناشئة عنها وجعلها حيز التنفيذ، بشكل غير مباشر تطبيقاً فعلياً، بحيث يتم تنفيذ قرارات المحاكم على الافراد في الالتزامات المتقابلة، والتي تعد الغاية الاساسية من اصدار تلك القوانين ليتم تنفيذ احكامها على أطراف العلاقة بعد صدور قرارات الاحكام القطعية.

اما السندات التنفيذية فإنها تحتل المرتبة الثانية من حيث اهميتها بعد الأحكام القضائية، وتقوم دوائر التنفيذ بواجبها ايضاً بتحصيل حقوق الدائنين في السند حتى يتمتعوا بتلك الحقوق الناشئة عن السند بشكل واقعي وفعلي .

وسوف نقوم بإلقاء الضوء على سند عقد الإيجار بإعتباره من السندات التنفيذية الجائز تنفيذها قانوناً؛ وذلك لما يتمتع به من أهمية بالغة بين افراد المجتمع، ونظراً لأختلاف طبيعته عن باقي السندات التنفيذية، وايضاً لكونه من السندات المستحدثة قانوناً بعد أن أضافه إليها قانون المالكين والمستأجرين رقم (1994/11) والمعدل بموجب القانون رقم 17 لسنة 2009 وفقاً لنص المادة (18) منه والتي تنص على أنه: "يعتبر عقد الإجارة سنداً تنفيذيا قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق احكام التشريعات النافذة "، بحيث اعتبر المشرع عقد الإيجار سنداً تنفيذياً عند المطالبة بالأجرة وفق للتشريعات النافذة والتي من أهمها قانون التنفيذ الأردني .

وبالـرجوع الى فكـرة التنفيـذ فـي الشرائع القديمـة يتضـح ان الدائـن كان يستوفي حقه بالتنفيـذ على شخص المدين اذا إمتنـع الأخيـر عن الوفـاء، فقد كان يتملك مدينـه مقابل الديـن؛ فيحـق له بيعـه أو سجنـه لديـه أو التصرف فيـه أو تسخيره للعمـل لديه أو قتلـه فـي حال لم يدفـع هـو أو اقاربه أو اصدقائـه الديـن خلال مـدة حبسه فـي سجن دائنـه ولمدة ستون

يوماً[1] أو من خلال عرضه للبيع في السوق ولمدة ثلاثة أيام[2]، أما في أوائل القرن الرابع الميلادي فقد ُضيقت سلطات الدائن في اطار استرقاق مدينه الى الحق في حبسه فقط [3]، الإ أن هذه القسوة واللاأنسانية وبالرغم من استنكارها شرعاً وقانوناً، اضفت على عقول البشرية فكرة تنفيذ الألتزام جبراً على المدين .

وفي العصور الحديثة وفي الآونة التي ظهرت بها الدولة وتأكدت سلطاتها وواجبات الدولة في فكرة العدل العام من خلال تدخل السلطة العامة وبالذات السلطة القضائية وبعد ظهور فكرة الذمة المالية المستقلة للمدين بحيث لا يجوز للدائن اقتضاء حقه من جسد المدين، ويمتنع على الشخص أن يقيم العدل لنفسه، فليس له إقتضاء حقه بيده فينهار المجتمع ويختل الأمن[4]، من هذا المنطق اصبح للدائن الحق في اللجوء الى السلطة العامة والمتمثلة بالذات بالسلطة القضائية ومواجهة مدينه واستصدار سند تنفيذي يؤكد به حقه في حال امتناع مدينه عن الوفاء .

ان السند التنفيذي يمثل واقعاً ملموساً يثبت به حق الدائن تجاه مدينـه الإ أنـه ايضاً بحاجة الى سلطة يقتضي الأطراف من خلالهـا حقـوقهم وتـسمى بالـسلطة التنفيذيه وتعرف لغة على أنها: التحقيق والإجراء، وتنفيـذ الـشيء هـو تحقيقـه وإخراجه من حيز الفكر الى مجال الواقع الملموس، فيقال نفذ المأمور الأمر بمعنى أجراه وقضاه وحققه[5] .

---

1 خليل، احمد، التنفيذ الجبري، منشورات دار الحلبي، بيروت، 2006، ص6. والي، فتحي التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، دار النهضة العربية، بيروت، 1968، ص10.

2 عبد الفتاح، عزمي، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، المطبعة العربية الحديثـة، القاهرة، 1983، ص15-16.

3 عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص 15-16. والي ، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص10 .

4 خليل، التنفيذ الجبري، ص7.

5 الفيروز آبادي، ابي طاهر، رتبه وفصله حسان عبد المنان، القاموس المحيط، بيت الافكـار الدولية، لبنان، 2004، ص1742 .

اما التنفيذ في الاصطلاح القانوني فهو: استيفاء الحق الثابت في السند من المدين جبراً عنه، والتي تجريه السلطات العامة تحت أشراف القضاء ورقابته، بناء على طلب دائن بيده سند تنفيذي مستوفٍ لشروطٍ خاصة يتطلبها القانون.[1]

تُعد فكرة التنفيذ الجبري وسيلة غير مباشرة ايضاً لتنفيذ المدين لإلتزامته، حيث ينشئ وجودها اساساً قانونياً لحماية حق الدائن، نتيجة الرهبة المتكونـة فـي نفـس المدين، فيؤدي التزامه بشكل أختياري رضائي قبل اللجوء للسلطة العامة، خوفاً من عواقب الأمور، فقد يؤدي أهمال المدين في تنفيذ التزامه المسبق إلى فرض رسـوم للسلطة القضائية في العديد من المراحل سواء كانت رسوم تسجيل الدائن لـلـدعوى القضائية والتنفيذية وأجور الخبراء بالإضافة للفوائد القانونية المتزايدة بازدياد المـدة المتقاعس فيها عن الوفاء، أما من جانب آخر فقد يعرضه الأمر الـى حبـسه لقـاء الدين، وبذلك يقدم المدين على تنفيذ التزامه طوعاً، وفي حال رفض المـدين تنفيـذ التزامه وضرب السند بعرض الحائط، فيحق للدائن حين ذلك اللجوء الـى الـسلطة العامة مرة أخرى متمثلة بالتنفيذ ليخرج الحق من حيز الفكر الـى مجـال الواقـع الملموس، وهذه الغاية الأساسية من اقتضاء السندات لتكون الوسيلة التي يستطيع بها الدائن ان يثبت حقه ويسترده من مدينه رغماً عنه في حال رفض الوفاء بأختياره.

وما يعنينا في هذا المقام موضوع البحث في التحقق من مدى المقدرة في تطبيق قانون التنفيذ على السندات الناشئة عن عقد الإيجار من الناحية العملية.

أهمية الدراسة:

تتضح أهمية هذه الدراسة نظراً لما تحضى به وسيلة التنفيذ المباشر لـلـسندات التنفيذية لدى دوائر التنفيذ من فاعلية في تحصيل الحقوق الثابتة عنوة عن المـدينين دون اللجوء الى المحاكم، فيتم الحفاظ على الغاية التي من اجلها تـم تقريـر تلـك السندات وخاصة التجارية منها وهي السرعة والائتمان، لما لهذه السندات مـن دور مميز تقوم به بديلاً عن الأموال وتيسيراً للقيام بالأعمال التجارية، وبـذات الوقـت

---

1 شوشاري، صلاح الدين، التنفيذ الجبري ، ط1، دار الثقافة للنشر، عمان، 2009، ص23.

يخفف عن كاهل القضاء العديد من الدعاوى، في الوقت الذي اصبح القضاء فيـه لا يستطيع نظر الأعداد الهائلة من الدعاوى؛ مما أدى إلى بطئ في عملية التقاضي.

وقد أشرنا في دراستنا الى التنفيذ المباشر للسند الناشئ عن عقد الإيجار، نظراً لما لهذا الموضوع من أهمية على الصعدين النظري والعملي وللدور الفعال الذي تلعبه هذه العقود في المجتمع، فهي تصنف من العقود المسماة والتي أوجد المشرع لها أحكاماً ومنهجاً لتيسير أمور الناس وشؤون حياتهم وحاجاتهم المستمرة، ولكثرة هذا الاستعمال والتداول بينهم لا بد وان تنشأ الخلافات بين المتعاقدين في تنفيذ الالتزامات المترتبة عليها، فكان لا بد للمشرع من حماية حقوق المتعاقدين وتيسير اقتضاء الدائن لحقه لدى دائرة التنفيذ والتي تعد طريقاً اكثر يسراً ومرونة ، ومن جهة أخرى فأن ندرة الدراسات المتخصصة التي تناولت موضوع الدراسة ؛ الناجمة عن النشأة الحديثة لتنفيذ سندات عقد الإيجار؛ وكذلك للقصور الملحوظ في التشريعات الناظمة لهذه السندات، كانت حافزاً لي لخوض غمار هذا الموضوع وبيان جوانبه التي تثير اشكالات قانونية عمليه، لعلي أساهم في تقديم شئ جديد فيه فائدة للمهتمين بعون الله .

مشكلة الدراسة:

يثير موضوع هذا البحث العديد من الصعوبات والتساؤلات التي تحتاج الى أجابات واضحة لها، والتي تشكل بمجملها عناصر مشكله البحث، فمثلاً يثور السؤال:

هل تنفيذ عقود الإيجارة يشتمل على الالتزامات الواجـب تقـديمها للمـؤجر كسلامة المأجور، أو الاضرار المتحققة من المستأجر ؟

ليصار الى تنفيذ السندات يجب أن تتوافر بها العديد من الشروط والتـي مـن بينها بأن يكون السند حال الاداء، محقق الوجود، معين المقدار، وفقاً لـنص المـادة (6) من قانون التنفيذ الأردني، وفي محاولة لتطبيق تلك الشروط عند تنفيذ سند عقد الإيجار بشكل خاص، قد تظهر العديد من التساؤلات التي نحن بحاجة الـى ايجـاد حلولاً لها وعلى النحو التالي:

1- هل تستحق الأجرة في عقد الإيجار قبل استيفاء منفعة المأجور، بالنظر الى ان عقود الإيجار هي من عقود الملزمة للجانبين ؟

2- وهل يجوز تنفيذ عقد الإيجار في حين أن مدة الإيجارة لم تنتهي بعد؟ وماذا وان كان قسط من أقساط الأجرة قد حل فهل يجوز لنا ذلك ؟

3- وهل يجوز لنا الجمع بين دعوى اخلاء المأجور وتنفيذ السند لإمتناع المستأجر عن دفع الاجرة ؟

4- هل تُقيد بدلات الأجور في عقد الإيجار بان تكون مبلغاً من النقود كما هو الحال في مختلف السندات التنفيذية ؟ أم من الجائز أن تكون عيناً أو ديناً أو منفعة؟

5- وهل يجوز تنفيذ سند عقد الإيجار الخالي من الأجرة ؟

6- هل تستحق الأجور غير المستحقة من مدة العقد نظراً لإفـلاس المـستأجر أو إعساره وما مصير إمتياز الاجور في تلك الحالة ؟

ويثار السؤال إن جمعت الأجرة بغيرها من المستحقات وتحت بند الأجور في العقد فكيف يمكننا التنفيذ على الأجرة دون المستحقات الاخرى؟؟ وهل يجوز لدائرة التنفيذ فصلها عن بعضها البعض ؟؟

تنص المادة(7/هـ) من قانون التنفيذ الأردني على حق المدين بإنكار الدين موضوع السند، فهل يجوز إنكار سند عقد الإيجار؟ وماذا وأن كان هذا العقد مكتسب الرسمية، كأن يكون مختوماً من امانه عمان فيصادق علية موظف وفقاً لنص المادة (6/ب) من قانون البينات، فهل يصبح بذلك سنداً رسمياً لا يجوز إنكاره ؟

إن عقد الإيجار لاينتهي بوفاة المستأجر كونه ليس من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي بالعادة، وعليه فإنها لا تتأثر بوفاة عاقديها ويبقى العقد سارياً بحق من يمتد اليهم ذلك العقد من اسرته وفق شروط العقد واحكامه، ولكن كيف بامكاننا تنفيذ عقد الإيجار لدى دائرة التنفيذ بحق من امتد العقد اليهم على الرغم من عدم ورود اسمائهم في ذلك العقد ؟ وكيف للمحكوم له تحصيل حقه منهم ؟؟

هذه التساؤلات وغيرها العديد مما يثار في هذه الدراسة هي التي ستكون محور دراستنا ومحل اهتمامنا علّنا نجد اجابات شافية لها يعتمد عليها المهتمين من رجال القانون، بل وحتى السواد الاعظم من أفراد المجتمع .

نطاق الدراسة:

سنتناول في هذه الدراسة التنفيذ المباشر للسند الناشئ عن عقد الإيجـار وفـي تحصيل الأجور فقط من غير المستحقات الأخرى، والتي تعد من التزامات المستأجر وبذلك يكون للمؤجر وحده الحق بالتنفيذ، وستتركز دراستنا على كيفية تنفيـذ هـذه العقد لدى دوائر التنفيذ ومدى تحقق الشروط الواجبة لذلك والاشكالات الناجمة عـن تنفيذه دون التطرق لمضمون هذا العقد وأركانه وشروطه، وكذلك دون بحث المسائل المتعلقة بالتنفيذ بوجه عام الا بالقدر الضروري والعـارض الـذي تحتاجـه هـذه الدراسة.

وستكون الدراسة منصبة على واقع تنفيذ هذا العقـد فـي القـانون الأردنـي والقوانين المقارنة ووفقاً لتطبيقات القضاء الأردني في حال توافرها.

منهج الدراسة:

سنتبع في دراستنا لموضوع التنفيذ المباشر للسند الناشئ عـن عقـد الإيجـار المنهج الوصفي التحليلي حيث سنعتمد الى تحليل النصوص القانونيـة ذات العلاقـة بالموضوع للتعرف على مضامينها ومراميها، ولبيان ما ينتابهـا مـن نقـص أو غموض ومقارنتها ببعض التشريعات العربيـة والاجنبيـة، والأسـتدلال بالأحكـام القضائية كتطبيقات عملية للتعرف على موقفها من النـصوص القانونيـة وتحليـل مدلولاتها .

الدراسات السابقة:

دراسة(علي، 2008) القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المؤجرة.

يتناول الباحث في هذا الكتاب الأهمية العملية لتوثيق عقـد الإيجـار وكيفيـة إجرائه، وشروط اكتساب عقد الإيجار للقوة التنفيذية، وسنعتمد على هذه الدراسة فقط عند الحديث عن الاهمية التي يحققها تنفيذ سند عقد الإيجار، وإجراءات توثيق عقـد الإيجار وفقاً للقانون المصري، وذلك ببيان كل منهما ومقارنته بالأجراءات المتبعـة في تنفيذ عقد الإيجار في القانون الأردني فيما يتعلق بالأجور من غيـر التعـرض للأجراءات والأهمية التي تتعلق بأخلاء المأجور .

دراسة (العبودي، 2005) شرح احكام قانون التنفيذ. يتناول الباحث في هذا الكتاب أحكام التنفيذ الجبري وفقاً للقانون الاردني، وسنعتمد على هذه الدراسة في العديد من الأمور من بينها تنفيذ السندات الرسمية وأحكام التحكيم والأوراق التجارية، من حيث مفهومها وخصائصها، وكذلك طرق وأجراءات التنفيذ بالقدر الذي نحتاجه في هذا البحث دون التطرق للمعاملة التنفيذية وأطرافها .

(والي، 1968) التنفيذ الجبري. يتناول الباحث في هذا الكتاب اجراءات التنفيذ، ومقدماته، وسنعتمد على هذه الدراسة فقط عند التعرض بأختصار لأعـلان الـسند وكيفية الحصول على الصيغة التنفيذية للسند، من حيث تعريف كل منهمـا وبيـان أهميتهما وخصائصهما وشروط اكتسابهما بالقدر الذي يحتاجه البحـث مـن غيـر التعرض لأجراءات التنفيذ بشكلها ونزاعاتها.

(ابو الوفا، 1966) اجراءات التنفيذ. يتناول الباحث في هذا الكتاب اجـراءات التنفيذ بوجه عام، ومن ضمنها السندات التي يجوز التنفيذ بمقتضاها واشكالات التنفيذ والحجز على اموال المدين، وسنعتمد على هذه الدراسة فقط عند التعرض بأختصار للحديث عن المقارنة التي سيتم أجرائها بين سند عقد الإيجار والـسندات الرسـمية وحكم التحكيم، وايضاً عند الحديث عن إعلان سند عقد الإيجار كأحد مقدمات التنفيذ.

تقسيم الدراسة:

سوف نقوم بتقسيم الدراسة الى ثلاث فصول، نخصص الفصل الاول منها لشروط تنفيذ عقد الايجار في ظل قانون التنفيذ الاردني، حيث نتناول الشروط الموضوعية ثم الشروط الشكلية بعد ذلك .

اما الفصل الثاني فنتناول فيه مكانة عقد الايجار بين السندات التنفيذية، حيث نعقد مقارنة بين عقد الايجار وكل من الاحكام القضائية وحكم التحكيم والسندات العادية والرسمية والاوراق التجارية .

والفصل الاخير نستعرض فيه اجراءات تنفيذ عقد الايجار، على نحو نبين فيه مقدمات تنفيذ عقد الايجار وانتقال حقوق الإيجار بعد وفاة المستأجر.

مفهوم عقود الإجارة

تمهيد

تعرف الاجارة لغة بأنها:- أجره على الأمر: يأجره ويأجِره ويأجره آجر أو إجاره، جزاه: فهو أجر وذلك مأجور.[1]

أما من الناحية الاصطلاحية فتعرف بأنها :- الأجرة على العمل ، وعقد يرد على المنافع بعوض.[2]

وبالرجوع الى آراء الفقهاء للوصول إلى تعريف المقصود بعقد الإيجار، نجد أن هناك اتجاهين رئيسين يختلفان من حيث التزامات المؤجر:

الاتجاه الاول :

يعتبر عقد الإيجار بيع منفعة معلومة لقاء أجر معلوم، دون أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الأنتفاع بالعين المؤجرة، ويقتصر التزامه على تمليك المنفعة، وهذه الوجهة تمثل موقف الفقه الإسلامي التي أخذت به مجلة الأحكام العدلية، فقد عرفت الإجارة وفقاً لنص المادة (405) بأنها: "بيـع المنفعة المعلومة في مقابـل عوض معلوم" .

الاتجاه الثاني:

الذي يعبر عن موقف غالبية التشريعات فجاء على أشتراط تمكـين المـؤجر منفعة العين للمستأجر[3]، ومن تلك التشريعات موقف المشرع المصري فقد عـرف عقد إيجار الأشياء وفقاً للمادة (558) مـــن القانون المـدني المـصري بأنـه:-

---

1 البستاني، بطرس، محيط المحيط، مكتبة لبنان، بيروت، 1983، ص4. وبذات المعنى الفيروز آبادي، القاموس المحيط، ص41 .

2 إبراهيم أنيس وآخرون، المعجم الوسيط، الجزء الاول، ط2، دار الحديث للطبع والنشر، بيروت، 1972، ص7 . وبذات المعنى البستاني، محيط المحيط، ص4.

3 من بينها المادة 558 القانون المدني المصري رقم (131) لسنة (1948)، المادة 561 القانون المدني كويتي رقم (67) لسنة (1980)، المادة 558 القانون المدني الاماراتي رقم (22) لسنة (2004)، المادة 526 القانون المدني السوري رقم (84) لسنة (1949)، المادة 722 القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة (1951) .

"الأيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الأنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"، وكذلك ما جاء في التشريع المدني الفرنسي وفقاً لنص المادة (1709) بأنه:" عقد يلتزم به احد المتعاقدين بأن يجعل الآخر ينتفع بشئ في مـدة معينة بأجرة معينة يلتزم هذا الأخير بدفعها"[1]، وكذلك موقف المشرع العراقي وفقـاً للمادة (722) من القانون المدني الذي يعرف الإيجار بأنه: " تمليك منفعةٍ معلومـة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المـستأجر مـن الانتفـاع بالمأجور".

أما المشّرع الأردني فتبنّى الأتجاه الأول حيث تنص المادة (658) من القانون المدني الأردني على أن الإيجار هو: " تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة مـن الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم"[2]، على أنه عند بيان التزامات المؤجر عاد وتبنى تطبيقات الاتجاه الثاني فقد أجبر المؤجر تسليم المأجور وتوابعه في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة[3]، وفقاً لنص المادة (677) من نفـس القانون بقولها: "1- على المؤجر تسليم المأجور وتوابعه في حالـة تـصلح معهـا لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة 2- ويتم التسليم بتمكـين المـستأجر مـن قـبض المأجور دون مانع يعوق الانتفاع به مع بقائه متصلاً حتى تنقضي مدة الإيجار" .

أهمية عقود الإجارة:

تعد عقود الإجارة من أهم العقود وأكثرها تداولاً في المجتمـع، وتلعـب دوراً اقتصادياً واجتماعياً كبيراً، وذلك للحاجة الماسة إليها[4]، ولا يمكـن حتـى التفكيـر

---

1 نقلاً عن منصور، امجد، الوجيز في العقود المـسماة، ط1، دار البركـة، عمـان، 2006، هامش، ص158. وكذلك بسطامي، باسل، تطبيقات قضائية في قانون المالكين والمستأجرين، ط1، دار وائل للنشر، عمان ، 2010، ص4.

2 أنظر القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة (1976).

3 العبودي، عباس، شرح احكام العقود المسماة، ص229.

4 ويذكر في أهمية عقد الإيجار ما جاء في تقرير (موريكو) عن عرض مشروع قانون نابليون على الهيئة التشريعية الفرنسية انذاك ما يأتي: " عقد الايجار لا غنى للناس عنه، وهو كثيـر التداول فيه يحصل اكثر الناس على مأوى لعـائلاتهم، ومـستودعاً لأمتعـتهم، ومـستقراً

بالاستغناء عنها في الحياة العامة في ظل الظروف الاجتماعية والماليـة المتفاوتـة للمجتمعات؛ فالمجتمع ينقسم الى طبقتين: طبقة المالكين، والأخـرى المـستأجرين، والقانون يمثل نقطة التوازن بينهما؛ فتارة تجده يضع احكاماً لتحمي الطبقة التي تمثل الجزء الاكبر من المجتمع وهو الطرف الضعيف في المعادلة، وتارة أخرى نجـده ينظم ويحمي حقوق المالكين وذلك لأن الإحجام عن رعايتهم يؤدي إلى إحجامهم عن الاستثمار والبناء[1] أو الاستغناء عن الإجارة بالبيع، وهذا قد يخلق العديد من المشاكل والصعوبات، ذلك لأن طبقة المستأجرين كما ذكرنا سابقاً، هي الطبقة العظمى وهي في العادة من ذوي الدخل المحدود؛ فهي بالغالب غير قادرة على البناء، أو الشراء؛ ولهذا نجد المشرع يمسك العصى من المنتصف ليحقق ذلك التـوازن بـين كفتـي المجتمع.

وتستلزم القواعد المنظمة لعقود الإيجار الدقة فـي صـياغتها والـسداد فـي احكامها؛ لكونها تضبط احكام العلاقة بين المتعاقدين، وتبين حقوقهم وواجبتهم، ممـا يجعل قوانين الإيجار من القوانين التي يكثر الرجوع إليها بـين النـاس[2]، ويجعـل القضاء منشغلاً بحل النزاعات المتكونة عنها .

لأنفسهم، وبه تقوم المحال الزراعية والصناعية والتجارية "، وما جاء في خطبة (جوبير) في عرض ذات القانون " ...نحن في بلد ليس كل سكانه من ذوى الثروة العقارية، وتقتضى فيه المعاملات التجارية ان يبقى جزء كبير من رؤوس الاموال مخصصة للتجارة . فالايجار له علاقة وثيقة بالشيئين اللذين يرتبطان بالنظام العام اشد ارتباط، وهما الملكيـة والـصناعة، ولذلك كان من الضروري ان يكون للإيجار احكام من شأنها المحافظة على الاملاك وترقية الزراعة، ولا يجب ايضاً ان يغيب عن البال تلك الطبقة الكثيرة العدد، وليس لها مـن ملـك غير ايديها العاملة، وليس لها من مأوى الا ما تستأجره من املاك الغير لذلك وجب ان تكون الاحكام القانونية الخاصة بالإيجار سهلة واضحة دقيقة ". مشار اليه لدى الـسنهوري، عبـد الرزاق، عقد الايجار، المجمع العلمي العربي الاسلامي/ منشورات محمد الدايـة، بيـروت، 1971، ص5-6 .

1 العبودي، شرح احكام العقود المسماة، ص225.

2 السنهوري، عقد الايجار، ص 5 .

الا أن مخاوف المؤجرين بشأن التزامات المستأجرين الناشئة عن عقد الإيجار التي من أهمها سداد الأجرة في مواعيدها المتفق عليها، قد ازدادت بشكل كبير فـي الوقت الحاضر، وذلك لما تلعبه المحاكم من أدوار خفية غير مباشرة تتمثل بطـول أمد التقاضي نتيجة أزدياد الثقل على كاهلها، لذلك أبتدع المـؤجرين العديـد مـن الوسائل والحيل القانونية محاولةً منهم إيجاد طريقة لضمان أداء تلك الالتزامات التي تعد الأجرة من أهمها والتي من بينها تغير طبيعة النزاع من دائرة القضاء المـدني الى دائرة القضاء الجنائي؛ لكونها وسائل سريعة وعادلة متضمنة لعنصر الإجبـار لذلك المدين المتخلف عن تنفيذ الالتزام، مما جعل أدوات القانون الجنائي (الـشيك، ايصال الامانة) تظهر بكثرة في العلاقات المدنية، ومن الطبيعي لو وجدت وسـائل مدنية تمتلك تلك المزايا لما اضطر أطراف العلاقة الإيجارية لهذه الطرق[1].

وحين تنبه المشرع الأردني _ وان كان متأخرا _ إلى أن حقـوق المـؤجرين الناشئة عن العلاقة الإيجارية قد باتت منقوصة نتيجة طول أمد التقاضي، قرر أضافة نص المادة (18) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المشار إليها في مقدمـة البحث، حتى يستطيع المؤجر المطالبة بالأجور المستحقة لدى دوائر التنفيذ اختصاراً لإجراءات التقاضي، وتسهيلاً في إقتضاء الديون، وقد حاول المشرع بـذلك إيجـاد وسائل مدنية كفيلة باقتضاء الحقوق بالسرعة اللازمة بأقل التكلفـة والجهـد، إلا أن المشرع لم يحالفه الحظ تماماً لما شاب النص من قصور على نحو ما سنبينه فيمـا بعد .

1 علي، القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المـؤجرة، دار الجامعـة الجديـدة، الاسكندرية، 2008، ص18-19 .

الفصل الاول

شروط تنفيذ سند عقد الايجار في ظل قانون التنفيذ الأردني

حتى يصار الى تنفيذ عقد الإيجار يجب توفر عدد من الشروط التـي يمكـن تقسيمها الى: شروط موضوعية ترتبط بالحق موضوع السند، وشروط شكلية تتعلق بطبيعة العقد؛ الاطار الفني للسند والصِيغّةَ التي يجب أن يكون عليها.

1.1 الشروط الموضوعية لتنفيذ الحق الناشئ عن سند عقد الإيجار

قبل بيان الشروط الخاصة بتنفيذ السندات يجب أن نوضح المقصود بالسند التنفيذي، لدى الرجوع الى التشريع الأردني يتبين خلوه من تعريف السند[1]، لذا يتوجب علينا الرجوع إلى الفقه، وعلى الرغم من أختلاف الفقهاء في صياغة تعريفه الإ أنهم يتفقون جميعاً على مضمونه وأحكامه .

فيعرفه البعض بأنه وثيقة أو سند كتابي يتضمن أداء معيناً لصالح شخص أو اشخاص معينين، ومذيلاً بالصيغة التنفيذية[2]، ومنهم من يعرفه بأنه عمل قانوني يؤكد وجود حق موضوعي شخصي أو عيني أو حق من حقوق الملكية الفكرية أو غيرها من الحقوق[3].

---

1 ويعرفه المشرع المصري بتعداد انواعه وفقاً لنص المادة (2/280) من قانون المرافعات المصري رقم (13) لسنة (1968) على انه: "السندات التنفيذية هي الاحكام والاوامر والمحررات الموثقة ومحاضر الصلح التي تصدق عليها المحاكم ..."، وكذلك الامر وفقاً للمشرع اللبناني حيث عرفت المادة (835) اصول محاكمات لبناني رقم (90) لسنة (1983) السند التنفيذي بقولها: " الاسناد التنفيذية هي الاحكام والقرارات والاوامر القضائية وقرارات المحكمين القابلة للتنفيذ والاسناد الرسمية والعادية ..."، وكذلك الحال في نص المادة (6) من قانون التنفيذ الأردني.

2 عبد الرحمن، فايز احمد، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2006، ص19.

3 دويدار، طلعت، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008، ص31 . وبذات المعنى والي، التنفيذ الجبري قي القانون اللبناني، ص27.

أن السند التنفيذي هو السبب المباشر للتنفيـذ، وهـو أداة لإقتـضاء الحـق الموضوعي أو الشخصي أو العيني، وللسند وجود قانوني مستقل عن ذلـك الحـق، وبما أن وظيفة السند هي تأكيد الحق الموضوعي وثبوته فيجب أن تتوفر فيه شروط محددة تجعله جديراً بالحماية، وعليه يجب الرجوع الى نص المادة (18) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني والتي تمثل النص الوحيد لتنفيـذ عقـود الإيجـار؛ لمعرفة الشروط الواجب توفرها بعقد الإيجار حتى تتم عملية تنفيذه، فنجدها تـنص على: "يعتبر عقد الإجارة سنداً تنفيذيا قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق احكام التشريعات النافذة ". يتبين لنا بأن المشرع قد أناط دوائر التنفيذ بموجب التشريعات النافذة بتنفيذ سند عقد الإيجار، فكان لابد لنـا من الرجوع الى قانون التنفيذ الأردني حتى يتم بيان تلك الشروط .

وبالرجوع الى مطلع المادة (6) من قانون التنفيذ الأردني نجدها تنص على: "لا يجوز التنفيذ الا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الاداء"[1]. ويتبين بأن الشروط الواردة في الماده (6) يجب توافرها في كافة السندات التنفيذية، وهي تلتصق بالحق الموضوعي وجوداً وعدماً وترتبط ارتباطاً وثيقاً به، وسوف نقوم بدراستها وبيان المقصود بها ومحاولةِ معرفة مدى جدوى تطبيقها على عقود الإجارة، ويتضح ان المشرع قد ساوى بين السندات في شروط تنفيذها، واقتصرها على ثلاثة شروط .

1.1.1 أن يكون الحق محقق الوجود

لقد تعددت آراء الفقهاء عند بيانهم المقصود بمفهوم تحقق الوجود؛ فالبعض يعرفه بخلو الدين من النزاع الجدي وأن يكون المدين مقراً به[2]، ويمكن الرد على

---

1 قارن بذات المعنى ما ورد في نص المادة 280 مرافعات مصري على أنه: " لا يجوز التنفيذ الجبري الا بسند تنفيذي أقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الاداء" .

2 دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، ص32. عمر، نبيل اسماعيل، الوسيط فـي التنفيـذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2000، ص34.

ذلك بأن التنفيذ الجبري هو تنفيذ يفترض في الغالب التنازع في الحق ولو لم يكن هناك منازعة ما طلب المحكوم له تنفيذه جبراً على المحكوم عليه (المدين)[1].

في حين يرى البعض الآخر أن لشرط تحقق الوجود فائدة مستقلة، حيث يـدل السند على حق موضوعي متميز من حيث أشخاصه ومحلـه، ويقـصد بأشخاصـه (طرفا التنفيذ) بحيث يكون لصاحب الحق الثابت في السند الحق في التنفيذ، ويكـون له الحق في مواجهة مدينه، أما من حيث المحل فأنه يميز ويحـدد طريقـة التنفيـذ واجبة الاتباع بتنفيذ اداء العين أو حجز مال المدين أن كان نقوداً، وأن كان من غير النقود.[2]

ومنهم من يرى أن مجرد وجود السند التنفيذي يدل علـى أن الحـق محقـق الوجود، وطالب التنفيذ لا يكلف بإثبات تحقق الوجود بل يقع على المنفذ ضده عبء اثبات خلاف ذلك بالطرق القانونية الصحيحة[3].

ويؤكد الرأي السابق (نبيل إسماعيل عمر) بدليل أن المشرع لم يعترف بـالقوة التنفيذية إلا لسندات أحاطها بشروط معينة تضمن وجود الحق الذي تتضمنه، مشيراً بذلك إلى السندات الأكثر شيوعاً في العمل ومنها الأحكام القضائية؛ فهي لا تـصدر الا بعد تحقق كامل لإدعاءات الخصوم؛ فهي تصدر في الغالب مـن قبـل محـاكم الاستئناف او في الحالات التي تكون الاحكام قد حازت قوة القضية المقـضية، وإن كان نفاذها معجلاً فإن ذلك يرجع الى قوة تأكيد الحق بذاته في السند التنفيذي، وأمـا في باقي السندات التنفيذية، وهي تشمل كل من المحررات الموثقة ومحاضر الصلح وأحكام المحكمين، فيكون مبعث اعتراف المشرع لها بالقوة التنفيذية اساسه الثقة في عمل الموثق في المحررات الرسمية، وثقة الأطراف في شخص المحكم؛ فهم مـن يقومون بأختياره، أما محاضر الصلح فتصدقها المحاكم المختصة وأن القول بغيـر

---

1 والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص137.

2 دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، ص33. والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص139-140.

3 نقلاً عن عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص166.

ذلك يؤدي بقدرة المدين الدائمة في المنازعة بأصل الحق مما يعرقل عملية التنفيـذ الجبري بشكل مستمر[1] .

ويرى الباحث، أن هذا الشرط ليس " تزيداً من المشرع لا مبرر له" كما قال فيه البعض[2] ، بل على العكس تماماً هو حرص مبرر إذا ما بقي هذا الشرط ضمن حدود وثنايا السند، وعلى سبيل المثال: لو حرر سند وذكر في متنه أدفعوا مبلغ ألف دينار لفلان مقابل بيع الشارع العام أو مقابل محل غير مشروع بذاته، فهذا السند يكون غير محقق الوجود لكون المحل غير مشروع أو مخالف للنظام العام ويكون السند باطلاً.

أما فيما يتعلق بالرأي الذي يجعل لشرط تحقق الوجود فائدة مستقلة مكتسبة من الشرط فهي في تقديري فائدة مستفادة من أصل السند، وليست مكتسبة من شرط تحقق الوجود؛ كون النزاع الذي قد ينشأ من خلو السند من أطرافه لا يمكن تحققه في دوائر التنفيذ؛ لكون أطراف التنفيذ شرط أساسي لا يمكن تنفيذ السند قبل التحقق من وجودهم .

أما بخصوص الرأي القائل بأن وجود السند التنفيذي بحد ذاته دلالة على تحقق الوجود[3]، فنجد أن من يتخذ هذا الرأي، يؤكد عليه بسندات الأحكـام والمحـررات الموثقة وأحكام المحكمين، وأنا اتفق مع صاحب الرأي في هذا الجانب الذي يـشير إلى أن السندات قد توثق الحق فيها بمجرد ثبوتها على اختلاف كيفيـة اصـدارها، وتتفق جميعها بالثقة في مصدرها، وهذا السبب الذي يدعو الى ثبوت الحـق فيهـا، ولكن أختلف معه في عدم شمولها كافة السندات التنفيذية، بحيث لو نظرنا في طبيعة السند الذي نحن بصدد دراسته، ألا وهو عقد الإيجار، لوجدنا أنه يختلف عـن تلـك السندات المشار إليها سابقاً من حيث أن سند عقد الإيجار لا يتصف بالرسـمية فـي

1 عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري، ص 35-36.

2 الرأي مذكور لدى دويدار ، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، ص33. ابراهيم، محمد، اصول التنفيذ الجبري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1983، ص33.

3 عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، ص35. عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبـري فـي قـانون المرافعات، ص166.

إصداره، ولا يتمتع مصدِره بالثقة، كما هي تلك السندات، فهي تتصف بأنها سـندات رسمية لا يطعن بها إلا بالتزوير وفقاً لما أشارت إليه المادة (7) من قانون البينـات الأردني: " تكون الأسناد الرسمية المنظمة حجة على الناس كافة بما دون فيها مـن أفعال مادية قام بها الموظف العام في حدود اختصاصه أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره وذلك مالم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً "[1]، وكذلك يعترف القانون اللبناني لكافة السندات الرسمية بقوة تنفيذية وفقـاً لـنص المـادة (835) أصـول محاكمات مدنية اللبناني والمادة (146) من ذات القانون على أن : " للسند الرسـمي قوة تنفيذية ...".

وهذا ما يتفق تماماً والأحكام القضائية والمحررات، وكذلك محاضر الـصلح، أما بشأن أحكام المحكمين فهي تتمتع بما تمتاز به السندات الرسمية من توثيق للحق على الرغم من أنها ليست سندات رسمية، وذلك لما يضفي عليها القانون من صفة، فهي أحكام تتشابه وأحكام المحاكم، بل وتتميز عن ذلك بعدم قابليتها للطعن على نحو ما نصت عليه المادة (48) من قانون التحكيم الأردني على انـه: "لا تقبـل أحكـام التحكيم التي تصدر طبقاً لأحكام هذا القانون الطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية ..."[2]، الا في حـال صـدور الحكم ببطلان حكم التحكيم فيكون قرارها قابلاً للطعن بالتمييز وفقاً لـنص المـادة (51) من قانون التحكيم على أنه: "إذا قضت المحكمة المختصة بتأييد حكم التحكـيم وجب عليها أن تأمر بتنفيذه ويكون قرارها في ذلك قطعياً، وإذا قضت ببطلان حكم التحكيم فيكون قرارها قابلاً للتمييز خلال ثلاثين يوماً مـن اليـوم التـالي للتبليـغ، ويترتب على القرار القطعي ببطلان حكم التحكيم سقوط اتفاق التحكيم".

ولكن يتوجب علينا عدم إنكار الغاية الأساسية من الرأي القائل بثبوت الحق في السند بوجود ذلك السند بذاته وقد يؤدي خلافه إلى عرقلـة عمليـة التنفيـذ بـشكل مستمر، ولكن لو نظرنا في المقابل في تنفيذ سند عقد الإيجار محاولين المقارنة بين

---

1 أنظر قانون البينات الاردني رقم (30) لسنة (1952) المعدل بموجب القـانون رقـم (37) لسنة (2001) .

2 أنظر قانون التحكيم الأردني رقم (31) لسنة (2001) .

ما قد ينشأ من آثار سلبية من تنفيذه ابتداء وبشكل مباشر، وبين الغاية من الرأي السابق، لوجدنا أن الآثار السلبية عند تنفيذه تزيد على الفائدة المبتغاه، مما قد تطغى على تلك الغاية، وقد يؤدي السماح بتنفيذه، على الرغم من عدم وجود الحق فيه، إلى عرقلة عملية التنفيذ أيضاً ، بعد أن يقوم المدين بإنكاره استناداً إلى نص المادة (7/هـ) من قانون التنفيذ الأردني التي نصت على: " إذا انكر المدين الدين كله أو بعضه، كلف الدائن بمراجعة المحكمة المختصة لإثبات ما وقع الإنكار عليه، واذا لم ينكر الدين وادعى الوفاء بجزء منه تستمر الدائرة في التنفيذ وعلى المدين مراجعة المحكمة المختصة لإثبات الوفاء"[1]، ويؤدي ذلك إلى زيادة العبء على دوائر التنفيذ بعد أن أضاف المشرع في قانون المالكين والمستأجرين نص المادة (18) منه والذي يسمح بتنفيذ عقد الإيجار ابتداء لدى دوائر التنفيذ، وقد كان الدائن في السابق يلجأ إلى إثبات الحق في عقد الإيجار في المحكمة المختصة بدايةً، ثم الولوج إلى دوائر التنفيذ للمطالبة بتنفيذ ذلك الحق المؤكد فيه بموجب سند الحكم الصادر من المحكمة المختصة.

ومن جانب آخر قد يؤدي تنفيذ سند عقد الإيجار مباشرة في دوائر التنفيذ الى ضياع حق المدين في إنكار ذلك الدين والمنازعة فيه؛ لأن إجراءات المحاكم المطولة تسمح للمدين بذلك أكثر مما هي عليه في دوائر التنفيذ، وذلك بعد الرجوع إلى نص المادة (7/ب) من قانون التنفيذ الأردني التي نصت على أنه: " للمدين بعد تبليغه الإخطار بالدفع أن يعترض على مجموع الدين أو على قسم منه خلال سبعة أيام تلي تاريخ التبليغ" .

وعليه نجد أن المدين يفقد ذلك الحق في الإنكار بعد مرور سبعة أيام من تاريخ تبليغه، وهي مدة قصيرة بعض الشئ، لاسيما إن كان تبليغه قد تم بطريق النشر، وعلى الرغم من أنها مدة قانونية دون البحث في تلك التبليغات وشرعيتها إلا أن المدين قد لا يتمكن من العلم بتنفيذ السند في مواجهته، أما فيما يتعلق بالطعن فإن أحكام المحاكم تخضع لطرق الطعن المتعددة سواء كان ذلك بالإستئناف أو

---

1 أنظر قانون التنفيذ الاردني رقم (25) لسنة (2007) .

التمييز على خلاف دوائر التنفيذ التي تسمح بأستئناف أحكامها فقط، فهي بذلك تحـد من درجات التقاضي إضافة إلى ما تخلفه من عبء يزيد على كاهل دوائر التنفيـذ والمحاكم أيضاً.

وإن عقد الإيجار لا تستحق الأجرة عنه إلا باستيفاء منفعة المأجور؛ فهو من عقود المعاوضة الملزمة للجانبين مستمرة المدة، بحيث يلتزم المؤجر بتسليم المأجور وتمكين المستأجر من الأنتفاع به، ويلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار، وتستحق هذه الأجرة بإستيفاء المنفعة المرجوة، وهذا ما جاء في نص المادة (665) من القانون المدني الأردني التي نصت على: " تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها"، ويتبين من ذلك أن عقد الإيجار لا تستحق الأجرة عنه إلا بإستيفاء منفعة المأجور؛ فهو من عقود المعاوضة الملزمة للجانبين، بحيث يلتزم المؤجر بتسليم المأجور، وتمكين المستأجر من الانتفاع به، ويلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار[1]، وبذلك يكون من حق طرفيه طلب فسخه نتيجة إخلال أحد المتعاقدين بالالتزامات الناشئة عنه، وقد تنشأ العديد من الخلافات، فلا يتحقق للدائن حق في السند ، بأن المؤجر لا يمكّن المستأجر من منفعة المأجور، أو أن يهلك المأجور، أو أن لايتحقق له كامل الحق بالسند، بحيث أن المؤجر لا يمكن المستأجر من جميع المنفعة بل بجزء منها، سواء أكانت تتعلق بالمدة فلا ينتفع المستأجر بالمدة المتفق عليها أو كان الأمر يتعلق بمحل الانتفاع بأن لا يمكّن المؤجر المستأجر من كامل المنفعة المتفق عليها، وقد يكون المأجور غير صالح للأنتفاع. وفي جميع هذه الحالات وغيرها، نجد بأن المؤجر يخل بالتزاماته المتقابلة بمواجهة المستأجر، ولا يثبت ذلك إلا أمام المحاكم المختصة، ولا يكون لدوائر التنفيذ النظر في هذه المنازعات، وبذلك يكون من الأيسر وتوفيراً للجهد والوقت اللجوء منذ البداية إلى المحاكم المختصة وتثبيت الحق في السند، ثم تنفذه لدى دوائر التنفيذ؛ لاقتضاء الحق، وإما أن يتم تنفيذ السند بشكل مباشر لدى دوائر التنفيذ، ولكن بعد التحقق من وجود الحق بها بشكل مؤكد دون افتراض ثبوت الحق بمجرد وجود السند، مثلما فعل المشرع المصري حيث لا

1 العبودي، شرح احكام العقود المسماة، ص234-235 .

تنفذ السندات إلا الرسمية منها والموثقة لدى مكاتب التوثيق[1]، ومنعاً للتكرار سنتحدث عنها بشكل مفصل فيما بعد.

2.1.1 أن يكون الحق معين المقدار

يقصد بهذا الشرط أن يعين مقدار الحق الثابت بحيث يكون محـل الأداء ثابتـاً قيمته في السند التنفيذي سواء أكان المحل الثابت في السند مبلغاً من النقـود أو أداء شيء معين بذاته[2].

على أنه يرى البعض في هذا الشرط أمراً بديهياً بمعرفة القدر الـذي ينبغـي على المدين أن يوفيه إلى الدائن، وعليه أن يقتضيه من مدينه اياً كان السند[3]، إلا أن البعض الآخر يجد أن هذا الشرط ليس ضرورياً إلا في المرحلة النهائيـة للتنفيـذ، وبالذات مرحلة توزيع حصيلة التنفيذ[4].

يرى الباحث، بأنه وعلى الرغم من بساطة هذا الشرط، إلا أنه ذو أهميـة، ولا يمكننا إنكار أهميته سواء منذ بداية التنفيذ أو حتى عند توزيع حصيلة التنفيذ.

على أن تتضح أهمية الشرط في بداية التنفيذ، على ضوء الخيارات التي يقدمها المشرع للمدين منذ بداية التنفيذ والمتمثلة بحق المدين بدفع المبلغ المحكوم به، أو أن يقوم بعرض التسوية حسب نص المادة (22) من قانون التنفيذ الاردني والتي تشير الى أنه: " يجوز للمدين أن يطلب حبس مدينه إذا لم يسدد الدين أو يعرض تـسوية تتناسب ومقدرته المالية خلال مدة الإخطار على أن لا تقل الدفعة الأولى بموجـب التسوية عن 25% من المبلغ المحكوم به"، وكذلك يحق للمدين أن يقر الدين كله أو

---

1 أنظر نص المادة (2/280) من قانون المرافعات المـصري التـي نـصت علـى أنـه :" ...والسندات التنفيذية هي الاحكام والاوامر والمحررات الموثقة ومحاضر الصلح ..." .

2 نبيل اسماعيل احمد خليل والهندي، احمد، التنفيذ الجبري، دار الجامعـة الجديـدة للنـشر، الاسكندرية، 2004، ص36. دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، ص34. عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص167.

3 والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص 114 .

4 عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص 167.

بعضه أو أن ينكره كله أو بعضه وفق نصوص المواد(7/ب و 7/د و 7/هـ) مـن قانون التنفيذ الاردني، فعند تعين الحق في السند تنتفي الجهالة ويحدد المدين الطريق الذي يريد أن يسلكه في مواجهة دائنه؛ فلا يستطيع المدين أن يسلك أي طريق مـن الطرق السابقة دونما أن يكون المبلغ المحكوم به معين المقدار.

أما في المراحل المتقدمة على ذلك التي تسبق مراحل توزيع حصيلة التنفيـذ، فإنني اجد المبرر في هذا الشرط أنه يخلق نوعاً من التناسب والتوازن بـين المبلـغ المحكوم به وأموال المدين المراد بيعها والمحجوزة لحساب القضية لإقتضاء المبالغ المستحقة، وهذا ما يمنع من الشطط في بيع أموال المحكوم عليه؛ فعندما يكون المبلغ المحكوم به معيناً فإن الحد المسموح به لبيع منقولات المدين يكون محدداً، وعلـى ضوءه يتم البيع لسداد الدين ، وفق أحكام المادة (64) من قانون التنفيذ الأردني التي تنص على: "اذا كانت الاشياء المراد بيعها متعددة وبيع منها ما يكفي لسداد الـدين وفوائده والنفقات توقف المزايدة ويرد باقي الأشياء الى صاحبها".

وبالإضافة لما ورد فقد يكون لتفاهة المبلغ المحكوم به دوراً في الامتناع عـن بيع اموال المدين غير المنقولة سداداً للدين، وهذا ما جاء في قرار محكمة اسـتئناف عمان الموقرة بقولها: " وحيث انه القاعدة العامة في تحصيل الديون أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه ....إلا أن المحكمة تجد أن استخدام الدائن لهذا الحـق مقيد بنص المادتين(64و65) من القانون المدني باعتبارهما القاعدة العامة حيـث أن المصلحة المرجوة من بيع الحصص بالمزاد العلني لا تتناسب مع ما يصيب الغيـر من ضرر اضافة الى انها تتجاوز ما جرى عليه العرف والعادة ..... وعليه يكـون طلب المحكوم له ببيع حصص المحكوم عليه بقطعة الارض تسديداً لمبـالغ زهيـدة وما يترتب على ذلك من نفقات باهظة سيتكبدها المحكوم عليه يعتبر ضـرراً اكبـر يستوجب دفعه بالضرر الاخف..."[1].

يتضح مما سبق أهمية توفر هذا الشرط، بحيث يجب أن تكون الأجرة في سند عقد الإيجار محددة أيضاً ومعينة في ذات العقد بحيث تنتفي الجهالـة، وقـد تكـون

1 أنظر قرار محكمة أستئناف عمان رقم 2011/14440، صادر بتاريخ 2011/5/11، قـرار غير منشور.

الأجرة مبلغاً من النقود أو مالاً آخر غير النقود كبضاعة أو عمل معين حيث جـاء في نص المادة (664) من القانون المدني الأردني بأنه:" يجـوز أن يكـون بـدل الإيجار عيناً أو ديناً أو منفعة وكل ما صلح ثمناً في البيع"، وأيضاً المادة (658) من القانون ذاته حيث عرفت عقد الأيجار بأنه: "تمليك المؤجر منفعة مقصودة من الشئ المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم".

وبذلك يكون معنى الأجرة واسعاً؛ فهو لم يحددها بالنقود أو ببدل معين في حين أنه يجب أن يكون البدل معلوماً أي معيناً بذاته، فإن كان من النقود تعين ببيان نوعها ومقدارها وإن كانت مثليات فبنوعها وبمقدارها، اما القيمية فتُعين ببيان الاوصـاف الُمميزة لها.[1]

وعلى الرغم من ذلك يرى البعض أن الأجرة يجب أن تكون نقوداً وإلا كـان العقد بذلك غير معيناً وقد لا يعد عقد إيجار[2]، وسيتم الحديث عن ذلك بالتفصيل فـي المبحث الثاني المتعلق بالشروط الشكلية لعقود الإيجارة .

ويثَار السؤال عن كيفية تنفيذ عقد الإيجار أن خلا من الأجرة ؟؟

الأصل أن الأجرة يحددها المتعاقدين، او ان يتفق المتعاقدين علـى عناصـر قادرة على تحديدها، كأن يكِلا تحديد الأجرة لشخص ثالث ويلتزم المتعاقـدين بمـا يعينه[3]، ولا يجوز أن يتفق المتعاقدان على ان يحدد المؤجر الأجرة فيما بعد، حتى لا يبقى المستأجر تحت رحمته ومحض ارادته[4].

وفي حال لم يتفق المتعاقدان على تحديدها وثبوتها أو حتى على أسس معينة يتم من خلالها التقدير، يعد العقد بذلك باطلاً ويدفع المستأجر تعويضاً عن مدة انتفاعـه

---

1 العبودي، شرح احكام العقود المسماة، ص263.

2 السنهوري، عقد الايجار، ص188.

3 الضمور، احمد خليف، الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الاردني، دون دار نشر، الكرك، 2006 ، ص192-193. السنهوري، عقد الايجار، ص177.

4 السنهوري، عقد الايجار، ص 175-177 . تناغو، سمير، عقد الايجار، بـدون دار نـشر، الاسكندرية، 1998/1997 ، ص83-84.

يقدر بأجر المثل ولا يفيد ذلك بتصحيح العقد .[1]

غير أن المشّرع الأردني لم يحدد مسألة اغفال المتعاقدين تحديد الأجرة ويمكننا استنتاجه من نص المادة (664) مدني أردني التي تنص على:" ويلزم أجر المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ ".

ويتفق المشرع اللبناني والمصري على أجرة المثل في حال لم يعين المتعاقدان الأجرة صراحة، وفقاً لنص المادة (537) من قانون الموجبـات والعقـود اللبنـاني بقولها: " اذا لم يعين المتعاقدان بدل الإيجار فيعدان متفقين على البدل الرائج للأشياء التي هي من نوع المأجور في مكان العقد"[2]، والمادة (562) مـن القـانون المـدني المصري بقولها: " اذا لم يتفق المتعاقدين على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو اذا تعذر اثبات مقدار الأجرة، وجب أعتبار أجرة المثل".

ولكن يجب توفر شروط تنفيذ السند التي من بينها أن يكون الحق معين المقـدار عند البدء في التنفيذ لا في مراحل لاحقة لذلك،[3]وعليه فإن السند الذي يخلو من مقدار الأجرة لا يمكن تنفيذه ابتداء بل يجب تعين مقداره لدى المحكمة، وبذلك يـتم تنفيـذ الحكم عند تعين مقداره، أما في حالة ان المتعاقدين قد اتفقا على ان يعـين الأجـرة شخص ثالث ويبقى مقدار الدين خارج السند التنفيذي فإن بذلك مخالفة للقاعدة القائلة بوجوب أن يثبت وجود الحق وتعيين مقداره وحلول أدائه في متن السند التنفيـذي، على أنّه يعد الحق معين المقدار وحال الأداء في نفس السند ان كان ثبوته لا يحتاج إلا الى عملية حسابية بسيطة.[4]

---

1 الضمور ، الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الاردنـي، ص 192. تنـاغو، عقد الايجار، ص82 .

2 أنظر قانون الموجبات والعقود اللبناني رقم (46/ ل) لسنة (1932).

3 والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص 143-145.

4 دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، ص34 .

3.1.1 أن يكون الحق حال الاداء

يتفق الفقهاء[1] في تعريفهم لحلول الأداء ويقصد به: أن يكون الحق الموضوعي مضمون السند التنفيذي جاهزاً وقابلاً للتحصيل فلا يكون الحق معلقاً على شرط واقف او مضافاً الى أجل، ويجب توفر الشرط عند البدء في التنفيذ وليس بعده وإلا عد التنفيذ باطلاً لا يصححه حلول الأجل ولا تحقق الشرط اللاحق، وتكون العبرة بالحلول عند التنفيذ لا عند تحرير السند. [2]

اما بالرجوع إلى القانون المدني الأردني يمكننا تعريف الشرط وفقاً لنص المادة (393) بأنه:" التزام مستقبل يتوقف عليه وجود الحكم أو زواله عند تحققه".

وبذلك يتطلب القانون في الشرط بأن يكون امراً مستقبلاً لا في الحاضر أو الماضي، وأن يكون الأمر غير محقق الوقوع أي أحتمالي وفقاً لنص المادة (396) مدني ولا يستحيل وقوعه، ولا مخالفاً للنظام العام والآداب العامة[3]، استناداً لنص المادة (397) مدني أردني .

اما الأجل فهو أمر مستقبلي محقق الوقوع يترتب على حلوله نفاذ الإلتزام أو إنقضائه وفقاً لنص المادة (402) من القانون المدني الأردني، وعلى الرغم من أتفاق الأجل والشرط في كونهما ينصبان على أمر مستقبلي إلا أنهما يختلفان في مدى تحقق الوقوع فيهما من عدمه، فالأجل أمر مستقبلي مؤكد الوقوع بعكس الشرط.[4]

ويجوز التنفيذ استثناء على الّرغم من وجود الأجل في حالتين :-

1- إذا كان الأجل مشترطاً لمصلحة الدائن فتنازل عنه وهذا ما نصت عليه المادة (405) من القانون المدني الاردني بأنه: "إذا كان الأجل لمصلحة أي من

---

1 عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص169. نبيل اسماعيل وهندي وخليل، التنفيذ الجبري، ص37 . وبذات المعنى، والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص142 .

2 حشيش، احمد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، دون دار نشر، القاهرة، 1998، ص28.

3 الحلالشه، عبد الرحمن جمعة، احكام الالتزام، ط1، دار وائل للنشر، عمان، 2010، ص142-146.

4 الحلالشه، احكام الالتزام، ص 164-165.

الطرفين فله أن يتنازل عنه بارادته المنفردة "

2- الحالات التي نصت عليها المادة (404) من ذات القانون والتي يسقط حق المدين في الأجل إذا توافرت وهي:

أ- اذا حكم بأفلاسه او إعساره.

ب- اذا لم يقدم تأمينات الدين المتفق عليها.

ج- اذا انقضت توثيقات الدين بفعله أو بسبب لا يد له فيه ما لم يبادر الى تكملتها.

بالرجوع إلى سند عقد الإيجار موضوع بحثنا يتبين أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين؛ فالمستأجر يقدم الأجرة لقاء تمكينه من المنفعة والمؤجر يقدم المنفعة لقاء الأجرة، فكل من المؤجر والمستأجر يقوم بالألتزامات الواجبة عليه وبالمقابل تكون هذه الالتزامات حق للطرف الآخر، ولا يعني ذلك أن العقد معلق على شرط هو استيفاء المنفعة بل هو دين مؤجلٌ لا دين تحت شرط ويستحق المؤجر الأجرة عن كل المدة بمجرد تمام العقد، ويقسط أدائها في الغالب الى آجال محددة، ومع ذلك فأن دين الأجرة يمتاز عن الديون المؤجلة الاخرى؛ فهو يقدم مقابل الانتفاع ولا يستحق المؤجر ذلك الأجر الا عند استيفاء المستأجر المنفعة المنشودة، وعلى الرغم من وجود الأجرة كدين مؤجل إلا أنها لا تعد لازمة إلا باستيفاء المنفعة؛ فهو دين يتنازعه الأجل والشرط.[1]

ولكن قد يعلق العقد على شرط واقف، بمعنى:- أن يتوقف عليه وجود الالتزام فإذا تحقق نفذ الالتزام، واذا تخّلف فلا يقوم الالتزام[2]، أو على شرط فاسخ أو على أجل واقف أو فاسخ كذلك، وحينئذ لا يجوز تنفيذ هذا العقد.

اما العقود الخالية من أوصاف الالتزام فان تحقق التزام المؤجر بتمكين المنفعة، يحقق التزام المستأجر بدفع الأجرة في المدد المحددة، وان الأجور تستحق عند استيفاء منفعة المأجور، حيث جاء في نص المادة (665) من القانون المدني الأردني بأنه: "تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها"، وإن لم تتحقق تلك الالتزامات، يكون من حق كل من الطرفين المطالب بفسخ العقد

---

1 السنهوري، عقد الايجار، هامش، ص426 .

2 الحلالشه، احكام الالتزام، ص147.

والمطالبة بالضمان على ضوء نص المادة (685) مدني أردني التي جاء بهـا: " اذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور طبقاً للعقد جاز لـه أن يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة مع ضمان ما اصابه من ضـرر"، وايـضاً المـادة (246) مدني بقولها: " في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يوفي احد العاقـدين بمـا وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد أعذار المدين أن يطالـب بتنفيـذ العقـد أو بفسخه"، وله ايضاً الحق بالدفع بعدم التنفيذ فلا يقوم المستأجر بالتزامه بدفع الأجـرة مادام لم يقم المؤجر بالتزامه وفقاً لنص المادة (387) مدني التي تنص على: " لكـل من التزم بأداء شيء معين أن يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يوف بالتزام فـي ذمته نشأ بين التزام المدين وكان مرتبطاً به"، فاذا كان التزام المدين بـأداء معـين معلقاً على قيام الدائن بأداء مقابل واذا لم يـفِ الدائن بألتزامه فأنه لا يستطيع اجبار المدين على تنفيذ التزامه.

يتبين من ذلك أن عقد الإيجار يتـضمن التزامـات متقابلـة علـى المـؤجر والمستأجر كما اشرنا سابقاً، وبما اننا ننفذ عقد الإيجار للمطالبة بالأجرة وهي التزام المستأجر فبالمقابل على المؤجر أن يقوم بالتزاماته حتى تؤدى الأجرة له بحيث يحق للأطراف استخدام الحق بالدفع بعدم التنفيذ .

يرى الباحث أنه لا يحق أن يجبر أحد المتعاقدين في العقود الملزمة للجـانبين على القيام بالتزامه دون التحقق من أن الطرف الآخر قد قام بالتزامه، وعلى الرغم من أن القانون قد منح المستأجر الحق بأن يطلب الفسخ أو أنقاص الأجرة مع ضمان الضرر في حال عدم انتفاعه بالمأجور، فأنه في حال عدم الوفاء بالالتزام المقابـل، فيكون له المطالبة بتنفيذ العقد أو فسخه أو الدفع بعد التنفيـذ كمـا اشـرنا سـابقاً، والتنازع فيها أمام المحاكم المختصة، الا أنه في المقابل قد منح المؤجر الحق فـي المطالبة بالأجرة وتنفيذها لدى دوائر التنفيذ بشكل مباشر دون اللجوء الى المحـاكم ودون التحقق من قيام المؤجر بالتزامه بتمكّين المستأجر مـن الانتفـاع بالمـأجور وغيرها من الالتزامات وفقاً لنص المادة (18) من قانون المـالكين والمـستأجرين الاردني، على خلاف ما ذهب اليه المشرع المصري بعد ان عـدل قـانون أيجـار أماكن السكن متضمناً اضافة فقرة ثانية للمادة الثانية من القـانون رقـم (4) لـسنة

1996 والتي تنص:- " يكون للمحررات المثبتة لهذه العلاقة الإيجارية وشـروطها وانتهائها قوة السند التنفيذي بعد توثيقها بحضور اطرافها"[1].

وبذلك يتعين أن يتضمن المحرر المثبت للعلاقة الإيجارية شروط وأحكام عقـد الإيجار من حيث الألتزامات الواقعة على كل طرف وحقوق كل طرف تجاه الآخـر والآثار المترتبة على إخلال أي من طرفي العلاقة الإيجارية لأي التزام واقع عليـه بحيث يكون لتلك المحررات المثبتة للعلاقة الإيجارية قوة السند التنفيذي مـن غيـر اللجوء للقضاء لمنع المماطلة وضمان تنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجـار[2]، ولم يقيد الحق في التنفيذ لصالح للمؤجر فقط كما فعل المشرع الأردني عند اشتراطه المطالبة بالأجور، ودون التحقق أيضاً من تلك الشروط السابقة لاسـتحقاق الأجـور وإنما جعلها عامة وفقاً للنص السابق بحيث تمتد لصالح المستأجر لتـضمن التـزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وتمكين المستأجر من الانتفاع بها .

إلا أن المنشور الفني رقم (5) الصادر لمصلحة الشهر العقـاري مـن وزارة العدل المصرية بتاريخ 2006/6/21 في مادته الثانية نص على انه: " تعطى صورة تنفيذية من المحرر الموثق المثبت للعلاقة الايجارية وشروطها وانتهائها سالف الذكر للمؤجر بعد توثيق هذا المحرر مباشرة ... "، فقد حصر العمـل بالقـانون لـصالح المؤجر فقط، مخالفاً نص القانون رقم (137) من قـانون إيجـار امـاكن الـسكن المصري حيث جاء النص عاماً[3] في مواجهة الطرفين .

أن دوائر التنفيذ وفقاً للقانون الأردني ليست كالمحاكم في نظرهـا للمرافعـات وطلبات الخصوم وليس لها التثبت من الحق وتتبع تنفيذ التزامات المتعاقدين، فضلاً عن أنها تجبر المستأجر على تنفيذ التزامه دون التحقق من التزام المؤجر كما اشرت سابقاً، ولذلك أعتقد أن تنفيذ عقود الاجارة لديها سابق لأوانه لكون الحق متنازع فـي وجوده وفي حلول ادائه وأن السير في تنفيذه سيؤدي الى إهـدار الوقـت والجهـد

---

1 أنظر المادة (2) الفقرة الثانية من قانون إيجار أماكن السكن المصري رقم (4) لسنة (1996) المعدل بالقانون رقم (137) لسنة (2006) .

2 علي، القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المؤجرة، ص8.

3 نقلاً عن علي، القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المؤجرة، ص24-25.

وزيادة في التكاليف، وايضاً زيادة العبء على كاهل دوائر التنفيذ، وفي حـال تـم تنفيذه فأنه معرض لأن يقوم المدين بأنكاره، ولا سبيل لتنفيذه مرة أخرى قبل ثبـوت الحق فيه لدى المحاكم المختصة، فنكون بذلك قد أطلنا طريق تحصيل الدين وأنفقنـا ما لا يجب انفاقه عند تحصيل الدين .

وحيث أن المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين الأردني أعتبر عقد الإيجار سنداً تنفيذياً وسمح بتنفيذه لدى دوائر التنفيذ علـى ضـوء قـانون التنفيـذ واحكامه فهل يعني ذلك أن المشرع سمح بتنفيذ هذا العقد للتغاضي عن شروط تنفيذه أم أنه سمح بتنفيذه، كأي سند تنفيذي يجب أن تتوفر فيه جميع الشروط للـسير فـي تنفيذه حسب القانون ؟

اعتقد بأن المشرع الاردني يقصد بذلك أن يجعل عقد الايجـار قـابلاً للتنفيـذ والسماح بالسير في تنفيذ وكغيره من السندات التي يجب أن تتوافر فيهـا الـشروط الواجبة. وهنا احسن المشرع الاردني عندما اعتبر عقد الايجار سندا تنفيـذيا قـابلا للتنفيذ للمطالبة بالاجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفـق احكـام التشريعات النافذة حيث احال الى تطبيق القواعد العامة في تنفيذ عقد الايجار كسند تنفيذي الا انني ارى انه من الاولى على المشرع الكريم ان يعدل احكام المـادة (6) من قانون التنفيذ الأردني باضافة عقد الايجار كسند تنفيذي على ان لا يقـل قـسط التسوية عن الاجرة الشهرية ليبقى هذا القانون هو المخـتص فـي ادارة اجـراءات التنفيذ وفقاً لأحكامه ويتفق وأحكام قانون المالكين والمستأجرين المعدل في تنفيذ عقد الإيجار.

ولكن هل تستحق الأجور غير المستحقة من مدة العقد نظراً لإفلاس المستأجر أو إعساره وما مصير إمتياز الاجور في تلك الحالة ؟؟

تباينت آراء الفقهاء في ذلك، فمنهم من يجد أن التزام المستأجر التزام أجلـي بحيث يرتب الحق للمؤجر بالمطالبة بالأجور المستحقة وكذلك المستقبلية حتى نهاية

المدة المتفق عليها[1]، والبعض الآخر يرى بأن التزام المستأجر التزام تدريجي يولد شيئاً فشيئاً بقدر تحقق محله[2]، وهذا الرأي أعتقد برجحانه حيث أن عقود الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فينشأ إلتزام المستأجر بدفع الأجرة تباعاً بتحقق التزام المؤجر بتمليكه للمنفعة، فلا يتصور تنفيذ التزام مستمر المدة تنفيذاً فورياً[3]، ولا تستحق الأجور الا باستحقاق المنفعة وفقاً لما جاء في نص المادة (1/570) من القانون المدني السوري بقولها: "لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق "وكما جاء في نص المادة (1/624) من قانون التجارة المصري[4] بأنه: " اذا كان المفلس مستأجراً للعقار الذي يمارس فيه التجارة فلا يترتب على صدور الحكم بشهر الإفلاس إنهاء الإجارة أو حلول الأجرة عن المدة المتبقية لانقضائها ..."، ولا يوجد في القانون الأردني نصوص مماثلة، وأن الامتياز يرتبط وجوداً وعدماً باستحقاق الاجور، فأن لم تستحق الاجور فعلام سيكون الامتياز ؟

لذلك فالقانون الأردني وأن لم ينص على هذه الفرضية الإ أن منطق الامور يقضي بذلك، وعليه، فلا يتصور وجود امتياز على أجور لم تستحق بعد.

2.1 الشروط الشكلية لتنفيذ الحق الناشئ عن سند عقد الإيجار

بالإضافة الى الشروط الموضوعية التي لا بد من توافرها في السندات التنفيذية بشكلٍ عام، كان لابد من الحديث عن العنصر الثاني للسند التنفيذي المتمثل بالشكل والإطار الخارجي لسندات عقود الإيجارة حتى يصار الى تنفيذه بالصورة التي يرغب بها المشرع وفقاً لأحكامه، والتي سيتم طرحها على النحو التالي:

---

1 مرسي، محمد كامل الموجز في التأمينات العينية، بدون دار نشر، القاهرة، بدون تاريخ النشر، ف 536، ص 510 . مذكور لدى سوار، محمد وحيد الدين، الحقوق العينية التبعية، دار الثقافة، عمان ، 1995، ص354 .

2 حجازي، عبد الحي، عقد المدة ، جامعة فؤاد الاول، القاهرة ، 1950 ، ص111.

3 حجازي، عقد المدة، ص 125 .

4 أنظر قانون التجارة المصري رقم (17) لسنة (1999) .

1.2.1 يجب توفر عقد إيجار مكتوب موقع من أطرافه

عقود الإيجار وكغيرها من العقود الرضائية بالغالب يـشترط فيهـا تبـادل الإيجاب والقبول وتطابقهما بما يدلّ على توافق الأطراف ورضائهم بالتعاقد[1]، وفقـاً لنص المادة (90) مدني أردني التي تنص على: " ينعقد العقد بمجرد أرتباط الايجاب والقبول مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من اوضاع معينة لانعقـاد العقـد"، وبذلك لا تعد الشكلية شرطاً لإنعقاد عقود الإجارة، استناداً ايـضاً لأحكـام المـادة (213) مدني أردني التي أشارت بأن:" الأصل في العقد رضـا المتعاقـدين ومـا التزاماه في التعاقد"، وبذلك ينعقد العقد ويحق للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طـرق الإثبات، وفقاً لأحكام المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين الأردنـي، وبعـد تحقق أركان العقد فالمنفعة يجب أن تكون مقدورة الاستيفاء، وتكون معلومة علمـاً كافياً لحسم النزاع وبدل الإيجار أيضاً يشترط فيه أن يكون معلوماً سواء كان نقـوداً أو من غير النقود استناداً لأحكام المادتين(662و663) مدني أردني .

وقد ذهب المشرع المصري الى تضييق طرق اثبات الإيجار حتى لا يتـسع المجال للمنازعات الطويلة فيه، فلا يسمح باثبات عقد الإيجـار إلا بـأقوى طـرق الإثبات: الكتابة واليمين والأقرار ولا يجوز إثباته بالبينة والقرائن، أما فيما يتعلـق بالأجرة والمدة فلجأ للطرق التي يراها أشد حسماً للنزاع؛ ففي الأجرة يتـرك أمـر تقديرها للخبراء والمدة للعرف[2] .

وعلى الرغم من ذلك فإن انعقاد عقد الإيجار يختلف تماماً عن تنفيذه، فينعقد عقد الإيجار كما اسلفنا بتوافق الايجاب والقبول، ولكن حتى يصار الـى المطالبـة بالأجور المستحقة لعقود الإجارة بأعتبارها سندات تنفيذية وفقاً لنص المادة (18) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني التي أشارت الى أن " يعتبر عقد الإجارة سنداً تنفيذياً..."، لابد من أن تكون تلك العقود مكتوبة، فهذا أمر مفترض بدونه لا يوجـد السند ويبقى التصرف محصوراً بين أطرافه، ولا يفترض شكلاً معيناً للكتابة، فقـد تكون باللغة العربية أو الاجنبية، على أن يشترط أن يرفق بالسند المحـرر باللغـة

---

1 السنهوري، عقد الايجار، ص48-49 .

2 نقلاً عن السنهوري، عقد الايجار، ص128.

الاجنبية ترجمة الى اللغة العربية[1]، ولا يشترط القانون أن يكون العقد محرراً بخط أحدهما فيجوز أن يكون بخط آخر أو مطبوعاً[2]، وقد يكتب السند على الورق أو نقشاً على الحجارة كما في القرون السابقة، وقد يكون العقد مطبوعاً موقعاً من الطرفين أو محرراً بيد أحد الطرفين أو بيد شخص آخر، وقد جاء في قرار لأحدى المحاكم النمساوية على أن السند يعد صحيحاً وإن ورد على ورق السجائر بشرط أن تتوفر الجدية والثبات في الكتابة[3].

أما فيما يتعلق بعقد الإيجار الموثق حتى يعد سنداً تنفيذياً وفقاً لما ابتغاه المشرع المصري وفقاً لقانون رقم (137) لسنة 2006 فيجب أن يكون محرراً باللغة العربية وبخط واضح وفي حال كان أحد المتعاقدين لا يعلم اللغة العربية وجب أن يستعينا بمترجم يثق كل منهما به وأن يخلو العقد من أية اضافة أو تحشية أو كشط وإن اقتضى الامر ذلك وجب ذكره وتوقيع الاطراف الموثق عليه[4]، ويجب أن يتم إثبات تلك العلاقة الإيجارية بمعرفة جميع الأطراف، وفي وجودهم أيضاً وفقاً لما قررته نص المادة (2/2) من قانون إيجار اماكن السكن التي جاء بها: "... بعد توثيقها بحضور اطرافها "، واعتقد أن الحكمة من وجود طرفي العلاقة الإيجارية أمام الموثق ليثبت بذلك صحة العقد ولا يجعل منه محلاً للطعن فيما بعد.

---

1 لم يرد في قانون التنفيذ الاردني ما يشير الى اشتراط شكلاً معيناً للكتابة، وبذلك يتوجب الرجوع الى قانون اصول المحاكمات المدنية فيما لم يرد فيه نص استناداً لنص المادة (115) من قانون التنفيذ على أنه: " يطبق قانون أصول المحاكمات المدنية فيما لم يرد عليه نص في هذا القانون "، وبالرجوع الى نص المادة (2/79) من قانون أصول المحاكمات المدنية نجد أنه نص: " يجب على الخصم الذي قدم مستندات بلغة أجنبية أن يرفقها بترجمة لها إلى اللغة العربية، وإذا اعترض الخصم الآخر على صحة الترجمة كلها أو جزء منها، فعلى المحكمة تعيين خبير للتحقق من صحة الترجمة المعترض عليها" .

2 شوشاري، صلاح الدين شرح التعديلات الجديدة في قانون المالكين والمستأجرين، ط1، بدون دار نشر، عمان ، 2011 ، ص111.

3 نقلاً عن العبودي، شرح احكام العقود المسماه، ص136.

4 علي، القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المؤجرة، ص 38 .

ولكن لا يعد عقد الإيجار سنداً تنفيذياً لكونه مكتوباً فقط بل يجـب أن يكـون موقعاً من أطرافه حتى تتجه ارادتهم الى اعتماد ما هو مكتوب والألتـزام بالآثـار والشروط الناجمة عن ذلك والمستفاد من نص المـادة (10) مـن قـانون البينـات الأردني[1].

ويشترط أن يشتمل التوقيع على اسم الموقع ولقبه كاملين ، فلا يكفي في ذلك علامه مألوفة أو إمضاء مختصر بحيث يمكننا الجزم بأن السند صادر حقيقـة عـن منشئه أو منشئيه [2]، ويستوي في ذلك أن يكون الاسم المدون في بطاقـة الأحـوال المدنية أو اسم الشهرة .

وبما ان التوقيع هو تصرف إرادي للتعبير عن موافقة الشخص على مضمون السند فقد يكون التوقيع بالإمضاء[3] أو بالختم، أو ببصمة الإبهام على أن يكون دالاً على شخص موقعه صادراً من قبل الملتزم به ويرد على العقد ذاته لما فيه من دلالة صريحة على موافقة الموقع على بينات العقد وأحكامه[4].

غير أن هناك بعض التشريعات[5]، لا تكتفي بالكتابة الدالـة علـى موافقـة اطرافها بالتوقيع وحسب، بل تضيف شرطاً آخر بأن تتعدد النسخ بعـدد المـوقعين على السند خاصة في العقود الملزمة للجانبين حتى تتخذ دليلاً في إثبـات حقـوقهم وإثبات الالتزامات الواجبة عليهم.[6]

---

1 أنظر قانون البينات الاردني رقم (30) لسنة (1952) والمعدل بالقانون رقم (16) لسنة (2005) .

2 فرج، توفيق قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003، ص103.

3 الامضاء: هو كل اشارة أو اصطلاح خطي يختاره الشخص لنفسه بمحض اراداته للتعبير عن صدور السند منه .

4 العبودي، شرح قانون الاثبات، ص 137-141 . فرج، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ص103-106 .

5 وفقاً لنص المادة رقم (152) من قانون اصول المحاكمات اللبناني .

6 العبودي، شرح قانون الاثبات، ص136.

2.2.1 أن يتضمن السند تاريخ تحريره واستحقاقه وطرفاه

إن جميع السندات التنفيذية يجب أن تحتوي في متنها على تـاريخ انـشائها واستحقاقها، فأما تاريخ الإنشاء فنظراً لأهميته البالغة في عدة جوانب، فمن خـلال تاريخ انشاء السند يمكن التحقق من صحة العقد، بتوفر أهلية المتعاقدين حتـى يعـد العقد صحيحاً، وكذلك بالتحقق من تاريخ تقادم الحق بالسند وأيضاً في معرفة تاريخ الأستحقاق في حال تعلق معرفته بمعرفة تاريخ الانشاء، كأن يـستحق الـسند بعـد مضي مدة معينة من تاريخ تحريره.

لذلك كان لابد لعقد الإيجار وكغيره من السندات التنفيذية أن يحتوي في متنه تاريخ انشائه حيث جاء في نص المادة (12) من قانون البينات الأردني بأنـه: " لا يكون السند العادي حجة على الغير في تاريخه الا منذ أن يكون له تـاريخ ثابـت"، وبينت الفقرة الثانية من ذات المادة الحالات التي يكون للسند فيها تاريخ ثابت علـى النحو التالي: " أ- من يوم أن يصادق عليه كاتب العدل ب- مـن يـوم أن يثبـت مضمونه في ورقة اخرى ثابتة التاريخ رسمياً ..."، أما بين أطـراف الـسند فـأن التاريخ يعد كسائر البيانات الواردة في متنه والمتفق عليها من قبلهم، يفترض صحته الا أن يقوم الدليل على عكس ذلك بأنه ليس التاريخ الحقيقي لإنشاء السند[1] .

وفي حال أن خلا عقد الإيجار من تاريخ انشائه فأنه لا يمكن تنفيـذه لـدى دوائر التنفيذ وذلك للأهمية البالغة لهذا الشرط، ورجوعاً الى شـرط حلـول الأداء فكيف لنا معرفة مدى حلول الأداء فيه، حيث أن عقود الإيجار في الغالب تحدد مدة استحقاقها بمدة معينة من تاريخ الانشاء، وقد جاء فـي المـادة (9) مـن اللائحـة التنفيذية[2] عن البينات الواجب توافرها في عقد الإيجار الموثق، ومـن بينهـا ذكـر الساعة واليوم والشهر والسنة التي تم بها توثيق العقد .[3]

---

1 العبودي، السندات العادية ودورها في الاثبات المـدني، ط1، الاصـدار الاول، دار الثقافـة للنشر، عمان، 2001 ، ص72.

2 أنظر اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق المصري رقم (68) لسنة (1947) الـصادر فـي10 نوفمبر 1947.

3 علي، القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المؤجرة، ص38 .

أما بخصوص تاريخ استحقاق الاجور في سند عقد الايجار فيثار السؤال: هل يقصد المشرع فيه أنتهاء العقد بالكامل أم استحقاق أحد أقساط الأجرة ؟؟

من المعلوم أن الأجرة في عقود الإجارة هي في الغالب تدفع على اقساط مجزءة خلال مدة الإجارة فقد تدفع الأجرة شهرياً أو كل 3 شهور ...الخ، حيث ورد في نص المادة (666) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني بأنه: "يصح اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها الى اقساط تؤدى في اوقات معينة "، وفي حال أن المتعاقدين لم يتفقا على كيفية أداء الأجرة فإنها تكون عند بداية كل شهر استناداً لنص المادة (12) من ذات القانون التي تنص على:" اذا لم تكن كيفية دفع بدل الإجارة مبينة في العقد فتعتبر الأجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد "[1]، وهذا ما أكدته قرارات محكمة التمييز المتواترة حيث جاء في إحداها: "يستفاد من نص المادة (12) من قانون المالكين والمستأجرين، على انه اذا لم تكن كيفية دفع بدل الإيجار مبينة في العقد فتعتبر الأجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد ".[2]

1 يجب الاشارة الى وجود تعارض بين نص المادة (12) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني ونص المادة (1/667) مدني أردني التي جاء فيها: "اذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الاجرة استحقت الاجرة المحددة للمنفعة بصورة مطلقة بعد استيفاء المنفعة او بعد القدرة على استيفائها"، وحيث ان الخاص يقيد العام وجب اتباع قانون المالكين وهذا ما أكدته احكام محكمة التمييز الموقرة في العديد من احكامها ومن بينها قرار محكمة التمييز الأردنية الذي جاء فيه: "لا تسمع البينة الشخصية لأثبات واقعة دفع بدل الإيجار في نهاية كل شهر في عقد الايجار الذي لم يحدد فيه كيفية دفع بدل الايجار لعدم انتاجيتها تطبيقاً لاحكام المادة (12) من قانون المالكين والمستأجرين وهو قانون خاص اولى بالتطبيق عند تعارضه مع قواعد القانون العام". أنظر قرار محكمة التمييز الاردنية، بصفتها الحقوقية، رقم(1993/1058)، هيئة خماسية، تاريخ 1993/12/4، منشورات مركز عدالة.

2 أنظر قرار محكمة التمييز الاردنية، بصفتها الحقوقية، (رقم 2003/462)، هيئة خماسـية، تاريخ 2003/3/30، منشورات مركز عدالة .

وحيث أن الأجور تدفع على أوجه مختلفة فإن المطالبة بها أيضاً تكون وفقاً لما تم الاتفاق عليه، حيث أن الأجرة تدفع في تاريخها المستحق ولا تدفع بإنتهاء مدة العقد ولا تصلح أن تكون المطالبة بالأجرة عند انتهاء مدة العقد بالكامل، ومثالها أن تكون مدة العقد عشرة سنوات ولكن إذا لم يقم المستأجر بدفع الأجرة المستحقة من العام الاول له، فإن حرمان المؤجر من حقه في المطالبة بالأجور المستحقة انتظاراً لانتهاء مدة العقد حرمان لا شرعية له، حيث إن الأجور يطالب بها في تاريخ استحقاقها، وقد لا تتحقق الفائدة المبتغاه من قبل المشرع في تنفيذ تلك العقود في حال اشتراط انتهاء مدة العقد، بحيث قد تنتهي العقود قبل انتهاء مدتها المتفق عليها في متنها لعدة أسباب، فقد يكون لأنهاء العقد إحداها أو إخلاء المأجور...الخ، وتقييد المطالبة بالسند بتلك المدة تعطيل لحقوق المؤجر، فيسعى لتحصيل حقه بالمحاكم المختصة، فلا تتحقق تلك المصلحة من تنفيذ عقود الإجارة .

أن المشرع الأردني لم يتحدث مطلقاً عن الوجهة التي على المؤجر أتخاذها عند السير بتنفيذ عقد الإيجار لدى دوائر التنفيذ، وتظهر الصعوبة العملية في تنفيذ هذا السند لأختلاف طبيعته عن باقي السندات التنفيذية، بحيث يحتوي في متنه العديد من الالتزامات المترتبة على المستأجر، والمتمثلة بالأجور المتعاقبة لمدة العقد، وتنقسم الطرق التي يمكن اتباعها لتنفيذ سندات عقد الإيجار من وجهة نظرنا الى نوعين هما:

الأول : الطريق التقليدي

أي الاجراء الذي يتخذ في تنفيذ جميع السندات التنفيذية الأخرى بحيث يحتوي السند التنفيذي على التزام واحد وتاريخ استحقاق واحد يكلف المحكوم عليه بسداد التزامه فيه، وأن تنفيذ عقد الإيجار وفقاً لهذا الطريق نظراً لأختلاف طبيعة عقد الإيجار يجعل للتنفيذ صعوبة بالغة التأثير، حيث لن يتمكن المؤجر من تنفيذ جميع الأجور في السند بالسرعة المبتغاه من قبل المشرع الا إذا كانت الأجور المطالب بها في سند عقد الإيجار جميعها قد أستحقت، أما في حالة أن المؤجر قد استحقت له احدى الأجور دون غيرها وقام بتنفيذ سند عقد الإيجار للمطالبة فيها فإن الدعوى التنفيذية تنتهي وتعتبر بذلك منفذة عند إقتضاء تلك الأجرة، وفي حال استحقاق أجور

أخرى بعد تنفيذ سند عقد الإيجار فأن على المؤجر القيام بتنفيذ السند مرة أخرى من خلال دعوى تنفيذية جديدة ورسوم وأجراءات جديدة بعد أن يقوم المحكوم له بتصوير السند صورة طبق الأصل حتى يتم السير بتنفيذها؛ لأن الغاية من الدعوى منذ طلب التنفيذ عند تسجيلها هي المطالبة بالأجور المستحقة ولا يستطيع المؤجر المطالبة بجميع الأجور بل فقط بالمستحقة منها، لأن ذلك مخالفاً لأحد شروط التنفيذ وهو أن يكون الدين حال الاداء، وفي هذا بطئ شديد للعملية التنفيذية بحيث يكون بأمكان الدائن اما الأنتظار لأستحقاق جميع الأجور قبل المطالبة بتنفيذها وأما ان يرفع العديد من الدعاوى التنفيذية في كل مرة يستحق بها احدى الأجور مما يؤثر سلباً على دوائر التنفيذ بأزدياد اعداد القضايا لديها مقارنةً بالكوادر البسيطة لديها، هذا فضلاً عما سيتحمله المؤجر من جهد ونفقات ورسوم في كل دعوى تنفيذية.

الثاني: الطريق المستحدث

وهنا يقوم المشرع بمعالجة الحالة السابقة عن طريق السماح بتنفيذ عقد الايجار بتعديل الحالة السابقة بصورة تجيز تنفيذ عقد الايجار بشأن الاقساط المستحقة ابتداء والاقساط غير المستحقة اذا نص عقد الإيجار على استحقاقها عند تخاف المـستأجر عن دفع المستحق من الاجرة، كما وتجيز في حالة استحقاق أي قسط أثنـاء التنفيـذ بحيث تجيز في هذه الحالة طلب التنفيذ على هذه الاقساط في الـدعوى ذاتهـا دون الحاجة الى اقامة دعوى جديدة، واعطاء الحق ايضا بطلب التنفيذ على ايـة أقـساط تستحق بعد اتمام التنفيذ بحيث تبقى الدعوى قائمة مالم يتم انهائها بانتهـاء الاجـارة ودفع كامل بدلات الايجار؛ وذلك باستحداث قسم خاص لدى دوائر التنفيذ لتنفيذ عقود الايجار.

غير أنه يؤخذ على ذلك بأنه يجعل تنفيذ عقود الإجارة مرهقة لدوائر التنفيـذ بتحصيل الأجور الشهرية للمؤجرين، فتكون بحاجة الى عدد كبير من الكوادر للقيام بهذا العمل ايضاً، لكن من جهة أخرى فإن تنفيذ عقـد الإيجـار بكافـة مـستحقاته والمطالبة بكل قسط منها عند حلول أجل أداؤه في ذات الدعوى التنفيذية قد يجعـل المستأجرين يقومون بدفع الأجور في مواعيدها خوفاً من الجزاءات التي قد تتخذ في مواجهتم، وعلى الرغم من إيجابية هذا الاجراء الا أنه قد يؤدي الى التحايل بالاتفاق

المسبق على تنفيذ عقود الإجارة ابتداء لدى دوائر التنفيذ قبل التنازع فيها بـأن يـتم دفع أجور العقد في كل مرة في صندوق المحكمة أو على محضر التنفيذ، ففي حال تخلف المستأجر عن أي قسط يستطيع المؤجر القيام بالتنفيذ عليه مباشـرة، مـوفراً بذلك الوقت التي تسجل فيه القضية والمدة اللازمة لتبليغ المستأجر وكـذلك رسـوم تسجيلها، وهذا من شأنه الزيادة بشكل هائل في أعداد القضايا لدى دوائـر التنفيـذ تحسباً لتخلف المستأجر عن دفع الاجور، وتصبح دوائر التنفيذ اجراء وقائي يستطيع المؤجر من خلالها الضغط على المستأجر في حال تأخره عن دفع الاجـور؛ ممـا يؤثر ايضاً على قدرة دوائر التنفيذ في القيام بأعمالها .

وينبغي على المشرع أن يوفق بين كل من ايجابيات وسلبيات كل طريق من طرق التنفيذ المقترحة، والنص على الطريق الذي يجب على المؤجر أن يسلكه لتنفيذ سند عقد الايجار، كأن يشترط المشرع تنفيذ سند عقد الايجار لدى دوائر التنفيذ بالطريق الثاني على أن يشترط تنفيذ الاجور عن مدة لا تقل عن اربعة شهور مثلاً ، الا ان كانت مدة العقد كاملاً اقل من ذلك .

من ناحية اخرى، يجب أن يشتمل السند بأعتباره شرطاً مفترضاً أطراف سند عقد الإيجار وهم كل من المستأجر والمؤجر وفقاً لنص المادة (4) من قانون تنظيم عقود الإيجار الأردني[1] التي تنص على: "يدرج في عقد الإيجار أسم كل من المؤجر والمستأجر وشهرته ..."، ومن خلال أطراف السند تباشر دوائر التنفيذ أختصاصها حيث يعد المؤجر محكوم له، والمستأجر محكوماً عليه بدفع بدل الإيجار المتفق عليه .

3.2.1 المطالبة بالأجور

تنص المادة (18) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني على أنه: "يعتبر عقد الإجارة سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالأجور المستحقة ..." ويتبين من ذلك أن عقد الإيجار سنداً تنفيذياً مرهوناً بالمطالبة بالأجور، فلا يعد عقد الإيجـار وفقـاً

1 أنظر قانون تنظيم عقود الإيجار الأردني رقم (3) لسنة (1973) .

للقانون الأردني سنداً تنفيذياً للمطالبة بـأخلاء المـأجور أو المـستحقات الاخـرى كالكهرباء والماء أو أعمال الصيانة أو أجرة حارس البناء[1]، خلافاً لما ذهـب اليـه المشرع المصري حيث جعل عقد الإيجار سنداً تنفيـذياً للمطالبـة بكافـة الحقـوق والالتزامات الناشئة عنه حيث لم يرد ما يضيق نطاقه والمطلق يجري على أطلاقه.[2]
ولكن السؤال الذي يثور هنا ما هو جنس الأجور في عقود الإجارة ؟ وهل يجب أن تكون من النقود حتى يتم المطالبة بها في دوائر التنفيذ ؟؟

يتضح من نص المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني أن بدل الايجار هو: " البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة مضافاً اليه أي زيادة متحققة عليه ...".

بالرجوع الى الفقه نجده يعرف الأجرة بأنها: "المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه في مقابل حصوله على المنفعة ويجوز أن يكون ديناً أو عيناً أو منفعة"[3]، وتعرف أيضاً بأنها المال الذي يلتزم المستأجر بأعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشئ المؤجر[4]، وهي لا تشمل المستحقات الأخرى من التزامات أخرى يتكفل بها المستأجر، ويتضح ذلك من الرجوع الى المادة (1/664) من القانون المدني الأردني التي أشارت الى أنه: "يجوز أن يكون بدل الإيجار عيناً أو ديناً أو منفعة وكل ما صلح ثمناً في البيع"، ورغم ذلك نجدها بالغالب نقوداً[5] مقسطة على مدد متساوية ولكن لا يمنع ذلك من أن تكون من غير النقود فقد تكون الأجرة تحسينات يدخلها المستأجر على المأجور[6].

---

1 شوشاري، شرح التعديلات الجديدة في قانون المالكين والمستأجرين، ص110 .

2 أنظر نص المادة (2) من قانون إيجار اماكن السكن المصري المعدل .

3 العبيدي، علي هادي العقود المسماة البيع و الإيجار، دار الثقافة، عمان، 2006، ص 238.

4 السنهوري، عقد الايجار، ص175.

5 تناغو، عقد الايجار، ص81 . بذات المعنى الضمور، الوجيز في شرح العقود المسماه في القانون المدني الأردني، ص190.

6 فرج، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ص162.

غير أن بعض الشرّاح يذهب الى أن الأجرة يجب أن تكون نقوداً والا كان العقد غير معين[1]، كما قد لا يعد عقد إيجار رغم خضوعه لقواعد الإيجار. والبعض الاخر يجد المبرر في ذلك، لتفادي النزاعات بين الخصوم حين التنفيذ، وإن كان محله شيئاً آخر فقد يستوجب رفع دعوى قضائية لإ صدار حكم يفصل بوجود الحق وثبوته [2]، وبالتالي السير بتنفيذه.

أما الرأي الآخر، فيرى ان هذه العلة غير صحيحة على إطلاقها، بما أن الحق الموضوعي ثابت في السند العادي وموقع من الطرفين، فاعتراض المدين ومنازعته واردة أياً كان محل الالتزام. فالحق للدائن في قضائه جبراً سواءاً كان المحل من النقود أو من غيره، إن توفرت القوة الثبوتية للحق الموضوعي للسند العادي وفق أحكام القانون[3].

ان المشرع الأردني سار على نهج كل من المشرعين المصري[4] واللبناني في عدم اشتراط أن يكون محل الالتزام مبلغاً من النقود في تلك المحررات المكتسبة للقوة التنفيذية على خلاف الكثير من التشريعات الأجنبية، مثل المشرع الإيطالي الذي اشترط أن يكون محل الالتزام مبلغاً من النقود وفقاً لنص المادة (3/474) مرافعات إيطالي، وفي المانيا والنمسا يجب أن يكون من النقود أو اشياء مثلية [5].

وعند الرجوع الى قانون التنفيذ الأردني نجد أنه لم ينص على اشتراط جنسٍ معينٍ لمحل التنفيذ بالحق الموضوعي للسند، بحيث قد يكون التزاماً بأداء حق موضوعي أو القيام بعمل أو الأمتناع عن عمل وبذلك يتبين وجود الحق ونوعه

---

1 السنهوري، عقد الايجار، ص188.

2 سيف، رمزي الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنيـة والتجاريـة ، 1963، بنـد 596 ص756 . مذكور لدى والي، التنفيذ الجبري قي القانون اللبناني، ص114-115.

3 والي، التنفيذ الجبري قي القانون اللبناني، ص115 .

4 حيث تنص المادة 561 مدني مصري على انه: (يجوز ان تكون الاجرة نقوداً كما يجوز ان تكون اي تقدمة اخرى) . مشار اليه لدى تناغو، عقد الايجار ، ص81 .

5 روكو، محاضرات، بدون دار نشر، ج 3، نابولي، 1955، ص112. نقلاً عن والي، التنفيذ الجبري قي القانون اللبناني، ص105 .

ومقداره وقياسه ووزنه من مضمون السند ذاته، تماماً كما هو الحال وفقاً للتشريع المصري[1].

غير أن بعض السندات التنفيذية يجب أن يكون الحق الموضوعي في طبيعتها من النقود، كالأوراق التجارية، فالورقة التجارية تمثل دائماً حقاً بمبلغ معين من النقود بحيث تعد أداة للوفاء بالديون تقوم مقام النقود، وقد تغني عن استعمالها في الحياة التجارية في أغلب الأحيان، وبذلك لا تعد سندات الشحن البري أو الجوي أو سندات إيداع البضائع في المخازن العامة من الأوراق التجارية وذلك لكون الحق الموضوعي فيها ليس بدفع مبلغ من النقود[2] .

وقد تبدو الإشكالية في الحالة التي يتضمن فيها السند التزامات متعددة لذات الدائن فيكون أحدها مبلغاً من النقود والآخر ليس من النقود، وفي هذا الصدد يذهب الرأي الغالب في الفقه المصري الى التفرقة بين حالتين: الأولى بأن يكون هناك ارتباط [3] بين الالتزامين، فيجب رفع دعوى بالنسبة للالتزامين معاً وأما الثانية : أن لا يكون بينهما أرتباط فيتبع بذلك الطريق المناسب لكل التزام على حدة[4].

في حين يعتقد بعض الشراح بوجوب الأخذ بفكرة تعدد وسيلة الإستيفاء بتعدد الالتزامات، فإن كان أحد الالتزامات محله مبلغ من النقود فإن للدائن تنفيذ هذا الجزء من الالتزام مباشرة في دوائر التنفيذ، وأما الجزء الذي محله شيئاً اخراً من غير النقود فيكون على الدائن المطالبة باقتضاء حقه لدى القضاء دون النظر الى وجود الأرتباط بين الالتزامين لأفتراض وجوده وذلك لكون مصدرهما هو نفس السند، ولا يمكن بذات الوقت الأمتناع عن التنفيذ المباشر بواسطة السند واللجوء إلى القضاء لأن ذلك حرمان للدائن من الطريق الأسهل دون مبرر معقول[5].

---

1 نبيل اسماعيل عمر ، التنفيذ الجبري، ص29.

2 العكيلي، عزيز شرح القانون التجاري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2007، ص6.

3 ويكتفى بالارتباط البسيط بين الالتزامات حتى تعد التزامات مترابطة دون حاجة للتطابق بين هذه الالتزامات أو بلوغها درجة عدم التجزئة .

4 والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص115.

5 والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص115-116.

وعلى الرغم مما قيل الا أنني أجد أن المنازعات التي قد تنشأ وإن كانت قد أثيرت في محل الالتزام أياً كان جنسه الا أنها تتصاعد إن كان الالتزام من غير النقود، ومثاله أن يكون محل الالتزام القيام بعمل أو الامتناع عنه، فإن كيفية القيام به واتمامه أو الأمتناع عن ذلك تعد حقلاً خصباً لتلك النزاعات، ولا يمكننا ضمان عدم حدوثها أو الحد من النزاعات الناشئة عنها، بعكس النقود التي يصعب الخلاف على طبيعتها إن تم تحديد جنسها وعددها فيندر النزاع فيها مقارنة بالنزاع في محل الالتزام ان كان من غير النقود، واذا نظرنا الى المشرع المصري، والذي يتفق والمشرع الأردني في عدم اشتراط أن يكون محل الالتزام من النقود، الا انه قد وضع نظاماً للحد من تلك النزاعات باشتراطه التوثيق تنفيذاً لعقود الإجارة وفقاً لنص المادة (2) من قانون إيجار أماكن السكن المصري المعدل على نحو ما بيناه سابقاً.

ويثار السؤال إن جمعت الأجرة بغيرها من المستحقات وتحت بند الأجور في العقد فكيف يمكننا التنفيذ دون المستحقات الاخرى ؟؟ وهل يجوز لدائرة التنفيذ فصلها ؟؟

للإ جابة على ما سبق اعتقد هنا ان دائرة التنفيذ لا تملك هذا الحق كونه يدخل ضمن المنازعات التي لا تملك البت فيها كونها جهة تنفيذ وليست جهة قضاء وبالوقت ذاته فان المشرع اعطى الحق لطرفي النزاع الحق في اثبات عكس ادعاء انكار او ادعاء وفاء المدين عملا باحكام المادة (7) من قانون التنفيذ الأردني لدى المحاكم المختصة .

الا ان تبعات انكار هذا الجزء من الدين باعتباره ليس اجرا قابلا للتنفيذ عليه قد تلحق ضررا بالمدين " المستأجر" كالحكم عليه بالغرامة المالية بواقع 20% من قيمة المبلغ المنكر والرسوم والفوائد القانونية واتعاب المحاماة وفقاً لنص المادة (7/و) من قانون التنفيذ الأردني، بالرغم من عدم انكاره لهذا الدين وانما يعترض على اعتباره جزء من بدل الايجار المستحق. وبما أن المدين لا ينكر هذا الجزء من الدين، وإنما يرفض أن يعد ضمن الأجور، وهذا حق مشروع له، كان على المشرع أن يضيف فقرة جديدة لنص المادة (7) من قانون التنفيذ الأردني، حتى يتسنى للمدين انكار جزء من الدين لكونه من غير الأجور. وبالمقابل لا يكون بإمكان الدائن

جعل جميع الالتزامات المستحقة على المدين بالعقد من قبل الأجور، ويعرض هذا الأخير لغرامة مالية في حالة صدق ادعائه .

ويبقى التساؤل في هذا المطلب عن كيفية التعامل مع سند عقد الايجار في حال تضمن العقد شرط يقضي باستحقاق جميع الأقساط في حال استحق احدها دون الوفاء به ؟

فنجد هذا الشرط وارد في العديد من السندات التنفيذية لضمان الزام المحكوم عليه بدفع المبالغ المستحقة وفقاً لتاريخ استحقاق كل منها.

فالدين غالباً يكون من عدة أقساط وبتواريخ متعددة، فحتى يتم سداده يجب انشاء سندات متعددة ايضاً وفقاً لتاريخ استحقاق كل قسط من الدين. وهكذا يرد هذا الشرط عند عرض التسوية لدى دوائر التنفيذ والاتفاق عليها.

وما يعنينا في هذا المجال هو مدى صحة هذا الشرط إثر وجوده في عقد الايجار، وكيف يمكن تطبيقه إذا اثبتت صحته.

وقبل التوضيح والإجابة نجد أننا امام حالتين:

الاولى: عندما يتم المطالبة بأحد أقساط عقد الايجار المستحقة بموجب الدعوى التنفيذية، وحينما يقوم المحكوم عليه بعرض التسوية تقسط الأجرة المستحقة إلى عدة أقساط حسب الاتفاق. وهنا يبرز الشرط لضمان الالتزام بالتسوية، وسداد الدين بالكامل إثر زوال الحق بالتقسيط بموجب التسوية، في حال التخلف عن دفع القسط المستحق في موعده.

الثانية: وهي ان يتضمن عقد الإيجار للشرط منذ انعقاده، وهنا لا بد من التفرقة بين حالتين من حيث صحة كل منهما.

1- **الحالة الاولى:** هنا يكون الشرط صحيحاً، لذا وجب تنفيذ مضمونه لان الاتفاق عليه بموجب التسوية تم بعد نشوء هذا الجزء من الحق وثبوته بعقد الايجار، وعلى الجزء المستحق تنفيذ بالعقد.

2- **الحالة الثانية:** وفي هذه الحالة يرى الباحث أن الشرط لا يقع صحيحاً، لان الأجور لم تستحق جميعها بعد لذا فهي غير واجبة الأداء، على أساس أن احدها فقط نشأ الحق في استحقاقه، أما باقي الأقساط تستوجب بعد انتفاع المستأجر

بالمأجور عن تلك المدة كاملة. والتي لم يحن تاريخ استحقاقها بعد، لأنه لم ينتفع فيها مؤكداً .

وهذا ما يجعل عقود الايجار تختلف من غيرها من السندات التنفيذية لكونها من العقود الملزمة للجانبين كما أشرنا سابقاً. فالكمبيالة مثلاً قد تتضمن ذات الشرط، الذي يقضي بأن تستحق جميع أقساط الدين (والمنقسمة الى عدة كمبيالات ترقم بأرقام متسلسلة) في حال استحقاق أي قسط منها دون وفائه، الا ان المفارقة بين الكمبياله وعقد الإيجار يكمن بأن الحق في الكمبياله قد نشأ رغم أن تاريخ استحقاق بعضها لم يحن بعد، ويتحمل المدين أثار استحقاق جميع الأقساط بإنقضاء أجل الوفاء لأحداها .

الفصل الثاني

مكانة عقد الايجار من السندات التنفيذية

بعد أن تعرفنا على عقد الإيجار بوصفه سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالأجور بشكلٍ مباشر دون اللجوء الى المحاكم ابتداء لإستصدار قرارات الأحكام، وأيضاً بعد أن بينّا المهمة التي يتمتع بها عقد الإيجار في الحياة العملية والشروط الموضوعية والشكلية الخاصة بتنفيذ سند عقد الإيجار، لا بد لنا من التعرف على المكانة التي يحتلها هذا العقد بين السندات التنفيذية المعهودة التي حصرها المشرع الأردني في نص المادة (6) من قانون التنفيذ بأنها: " أ- الأحكام الصادرة عن المحاكم الحقوقية والشرعية والدينية وأحكام المحاكم الجزائية المتعلقة بالحقوق الشخصية ... ب- السندات الرسمية والعادية والأوراق التجارية القابلة للتداول ".

وعلى هذا الاساس سنقوم ببيان الطبيعة العامة لتلك السندات التنفيذية المشار اليها -آنفاً- حتى نستطيع المقارنة بين كل منهما وسند عقد الإيجار، ولذلك سيتم التقسيم على النحو التالي:

1.2 مقارنة بين سند عقد الإيجار والأحكام القضائية وحكم التحكيم

سنتناول في هذا المبحث الأحكام كسندات تنفيذية ومقارنتها بعقد الإيجار، وسوف نقوم بدراستها على نحو المطلوب كالأتي:

1.1.2 عقد الإيجار ومقارنته بالأحكام القضائية

تعد الأحكام القضائية من أهم السندات التنفيذية على الأطلاق، وأسماها مرتبة ومكانة؛ كونها تصدر عن القضاء، الذي يعلو هرم النزاهة والعدالة بحيث تصبح تلك

الأحكام الصادرة عنواناً للحقيقة؛ لما فيها من تأكيد وضمانة لثبوت حق الدائن؛ وكذلك لانها أكثر السندات التنفيذية شيوعاً وانتشاراً في الحياة العملية.[1]

وسنقوم بدراسة الأحكام القضائية الوطنية منها ونستثني الأجنبية من نطاق دراستنا، كونها لا تكسب دراستنا اضافة جديدة، باعتبار أنها تتشابه في مكانتها مع الأحكام القضائية الوطنية عندما تكتسب القوة التنفيذية، وذلك بعد أستيفائها الشروط الواجبة لذلك، التي من بينها إقامة دعوى قضائية أبتداءاً وفقاً لما أشارت اليه المادة (4) من قانون تنفيذ الأحكام الاجنبية الأردني التي تنص على: " تقام الدعوى بطلب تنفيذ حكم أجنبي بأستدعاء يقدم الى المحكمة البدائية التي يقيم المحكوم عليه ضمن صلاحيتها أو المحكمة التي تقع ضمن صلاحيتها أملاك المحكوم عليه"[2].

وبذلك تكون الأحكام الوطنية الصادرة من جهة القضاء في المسائل التجارية والمدنية والاحوال الشخصية وفي مسائل القانون الخاص هي المقصودة في دراستنا، وتخرج بذلك الأحكام الوطنية في المسائل الجنائية والمسائل الادارية بحيث تتولى الضابطة العدلية تنفيذ أحكامهما، وعليه تكون الأحكام الوطنية هي تلك الصادرة عن المحاكم الأردنية ضمن أختصاصها المحدد وفقاً للقانون[3]، وبمختلف درجاتها بحيث تكون قابلة للتنفيذ الجبري وصالحة كسند تنفيذي اذا ما توفرت الشروط التالية:

اولاً : أن يكون الحكم قطعياً

والحكم القطعي أي النهائي (وفقاً للمشرع المصري) هو الحكم الذي لا يجوز الطعن فيه سواء كان ذلك بانتهاء مدة الطعن أو أن يتأيد حكم الدرجة الاولى بعد الطعن فيه، ولا يؤثر في ماهية الحكم القطعي الطعن غير العادي إلا اذا رأت المحكمة بأن يتوقف التنفيذ مؤقتاً لحين النظر في هذا الطعن[4] .

---

1 ابراهيم، اصول التنفيذ الجبري، ص124-125. شوشاري، التنفيذ الجبري، ص83. عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص174.

2 أنظر قانون تنفيذ الأحكام الاجنبية الاردني رقم (8) لسنة (1952) .

3 شوشاري، التنفيذ الجبري ، ص84 .

4 عبد الرحمن، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ص83 .

أشار المشرع الأردني في نص المادة (9) من قانون التنفيذ الى أنه: "لا يجوز تنفيذ السندات جبراً ما دام الطعن فيها جائزاً إلا اذا كان التنفيذ المعجل منصوصاً عليه في القانون أو محكوماً به " .

ونجد أن المشرع المصري قد فرق بين الأحكام في قابلية تنفيذها وفق طريقة الطعن بها، فتنص المادة (287) مرافعات مصري على: " لا يجوز تنفيذ الأحكـام جبراً مادام الطعن فيها بالأستناف جائزاً إلا اذا كـان النفـاذ المعجـل منـصوصاً عليه...". وقد ورد في نصوص المواد (251و244)[1] مرافعات مصري بجواز تنفيذ الأحكام التي تقبل الطعن بالطرق غير العادية: من نقض أو التماس بأعادة النظر.

ويتضح من الأطلاع على النص الأردني الأحكام التالية:

1- أن المشرع الأردني قد خالف الصواب في أستخدامه لمصطلح (السندات) وكان ما يقصده هو الأحكام، حيث أن الطعن والنفاذ المعجل[2] يرد على الأحكام القضائية وليس على كافة السندات التنفيذية كما أوردها النص السابق، وإن كان المشرع يقصد بالطعن (الإنكار) فإن السند تجري عملية تنفيذه ومن ثم يحق للمحكوم له إنكاره أو أدعاء وفائه ولا تسبق عملية الإنكار عملية التنفيذ حتى يسار الى انتظارها وفقاً لنصوص المواد (7/ب و 7/ه) من قانون التنفيذ الأردني .

2- يقصد المشرع بالطعن الطريق العادي بالأستئناف، أما الطرق غير العادية (إعادة المحاكمة واعتراض الغير والتمييز) لا تمنع تنفيذ الأحكام وإن بقي الطعن فيها جائزاً وذلك لما بينته المواد(210 و217) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني حيث نصت المادة 210 على أنه: "لا يترتب على

---

1 المادة (244) تنص على: " لا يترتب على رفع الالتماس وقف تنفيذ الحكم"، المادة (251): " لا يترتب على الطعن بطريق النقض وقف تنفيذ الحكم " .

2 النفاذ المعجل : تنفيذ الحكم قبل الاوان العادي أي قبل أن يصبح الحكم قطعياً وهو تنفيذ قلق غير مستقر يتعلق مصيره بمصير الحكم ذاته يبقى ان بقى الحكم، للمزيد أرجع الى ابو الوفا، اجراءات التنفيذ، الطبعة الثانية، منشورات دار المعارف، الاسكندرية، 1958، ص41.

تقديم أعتراض الغير وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه ما لم تقرر المحكمة خلاف ذلك بناء على طلب الطاعن متى كان في مواصلة تنفيذه ضرر جسيم"[1]. ونصت المادة 217 من ذات القانون بأنه: "لا يترتب على طلب اعادة المحاكمة وقف تنفيذ الحكم ما لم تقرر المحكمة خلاف ذلك".

3- يجوز تنفيذ الأحكام وإن كان الطعن بها جائزاً في حالة النفاذ المعجل، ومثاله ما ورد في نص المادة (97) من قانون أصول المحاكمات الشرعية الأردني التي نصت على: " أ- اذا كانت الدعوى تستند الى سند رسمي أو الى سند اعترف به المدعى عليه أو الى حكم سابق لم يستأنف أو كان المدعى به من المواد التي يخشى عليها من التلف أو كان في تأخر تنفيذ الحكم الذي سيصدر في الدعوى ضرر على المحكوم له كالنفقة، يجوز للقاضي عندما يصدر حكمه ان يقرر تعجيل التنفيذ بناءاً على طلب المدعي وذلك بالرغم من قيام المحكوم عليه بأستئناف الحكم ب- اذا كانت الدعوى متعلقة بطلب الحضانة أو الضم أو المشاهدة فعلى القاضي عند الضرورة وبعد قناعته وأخذ الضمانات الكافية اصدار قرار معجل التنفيذ قبل اصدار الحكم القطعي "[2].

وبذلك يعد الحكم قطعياً في الحالات التالية:[3]

أ- الأحكام التي لا يجوز الطعن فيها أبتداءاً فيعد حكم محكمة الدرجة الاولى قطعياً، ومثاله أن لا تتجاوز قيمة الحق المطالب فيه عن 250 ديناراً وفقاً لما جاء في قانون محاكم الصلح الأردني في نص المادة (2/28) التي جاء بها: "يكون حكم محكمة الصلح قطعياً في القضايا الحقوقية المتعلقة بمبلغ نقدي أو

---

1 أنظر قانون أصول المحاكمات المدنية الاردني رقم (24) لسنة (1988) والمعدل بقانون رقم (26) لسنة (2002) .

2 أنظر قانون أصول المحاكمات الشرعية الأردني رقم (31) لسنة (1959) والمعدل بقانون رقم (30) لسنة (1980) .

3 أنظر حالات الحكم القطعي لدى: شوشاري، التنفيذ الجبري، ص84 .

مال منقول إذا كانت قيمة المدعى به لا تتجاوز مائتين وخمسين ديناراً ويستثنى من ذلك دعاوى إخلاء المأجور..."[1].

ب- إن كان الحكم لا يقبل الطعن به إلا بعد الحصول على اذن ورفض المرجع المختص منح ذلك الاذن، ومثاله طلب اذن التمييز في الدعاوى التي تقل عن عشرة الآف دينار حسب نص المادة (2/191) أصول محاكمات مدنية أردني بقولها: "اما الاحكام الاستئنافية الاخرى فلا تقبل الطعن بالتمييز الا بأذن من رئيس محكمة التمييز او من يفوضه".

ج- اذا لم يقدم الطعن خلال الميعاد المحدد قانوناً مما يتوجب رده شكلاً، وهذا ما اشارت اليه المادة (1/172) أصول محاكمات مدنية بقولها: "يترتب على عدم مراعاة مواعيد الطعن في الاحكام رد الطعن شكلاً ".

د- أن يتم أستنفاذ جميع طرق الطعن العادية الجائزة قانوناً فحينها يعد الحكم قطعياً.

ثانياً: أن يكون الحكم صادر بالإلزام

ينقسم الحكم القضائي الى ثلاثة أنواع من حيث الآثار الناتجة عنه: فإما أن يكون ملزماً أو منشئاً أو مقرراً، ويقصد بالحكم المقرر أو الكاشف: هو الحكم الذي يقتصر دوره ويهدف الى تقرير حال موجود والتأكيد على وجوده وإثبات حالته بتأكيد تلك الرابطة القانونية أو انتفائها، كالحكم الصادر بصحة العقد فيكون الحكم مقرراً بوجوده، أما الحكم ببطلان العقد فهو صادر بنفي وجود الشئ وبالتالي لا يقضي هذا الحكم بإلتزام المدين بأمر فيكون فاقداً للقوة التنفيذية ولا يعد سنداً تنفيذياً[2].

أما الحكم المنشئ: فهو لا يلزم المدين (المحكوم عليه) بأداء شئ أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل كما هو الحكم التقريري، ولكن يترتب على صدور هذه الأحكام

---

1 أنظر قانون محاكم الصلح الأردني رقم (15) لسنة (1952) والمعدل بالقانون رقم (30) لسنة (2008) .

2 نبيل اسماعيل عمر، التنفيذ الجبري، ص57-58 . حشيش ، التنفيذ الجبري، ص131. عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص175.

إنشاء أو تعديل أو تغير في المراكز القانونية القائمة بالسابق كالحكم الصادر بالتطليق أو بإشهار افلاس تاجر أو فسخ العقد [1].

أما الاحكام الأخيرة الذي يتفق الفقه والقضاء أنها وحدها الأحكام التي تنفذ تنفيذاً جبرياً بحيث يقبل مضمونها تنفيذها[2]، تسمى بأحكام الإلزام، ويمكن تعريفها من دلالتها فهي تلزم المحكوم عليه بأداء شئ معين أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل، فإن لم يعمل المحكوم عليه بالقرار الملزم اختياراً فيكون الحكم قابلاً للتنفيذ الجبري متمتعاً بالقوة التنفيذية وفق الشروط المحددة قانوناً لذلك[3].

والعلة من قصر التنفيذ على حكم الإلزام كونه الحكم الوحيد الذي يفرض على المحكوم عليه أداء شيئ أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل لصالح المحكوم له، وعلى خلاف الأحكام المنشئة والمقررة، فهو لا يحقق بذاته الحماية وانما ينشئ للمحكوم له حقاً جديداً هو الحق بالتنفيذ الجبري[4]، وتطبيقاً لذلك لا يعتبر الحكم القضائي بفسخ عقد الايجار سنداً تنفيذياً لإخلائه من العقار دون أن يتضمن الإخلاء وان وردت ضمناً[5]، وإن كان الحكم في شقين أحدهما ملزم والآخر مقرر كالحكم بنفاذ العقد وإلزام المدعي بالمصاريف فيعتبر الحكم سنداً تنفيذياً فيما يتعلق بالمصاريف، أي بالشق الملزم وحده .[6]

---

1 نبيل اسماعيل عمر، التنفيذ الجبري، ص58. حشيش، التنفيذ الجبري، ص131. عبد الفتـاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص175. والي، التنفيذ الجبـري قـي القـانون اللبناني، ص39.

2 والي، التنفيذ الجبري قي القانون اللبناني، ص47.

3 نبيل اسماعيل عمر، التنفيذ الجبري، ص59. عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص175.

4 ابراهيم، أصول التنفيذ الجاري، ص128. والي، التنفيذ الجبري قي القانون اللبناني، ص84 .

5 والي، التنفيذ الجبري قي القانون اللبناني، ص48 .

6 عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص175. والي، التنفيذ الجبري قي القانون اللبناني، ص84 .

ثالثاً: أن يكون الحكم موضوعياً

تنقسم الاحكام القضائية وفقاً للمحل الى أحكاماً موضوعية وأحكاماً اجرائية، فالحكم الاجرائي: هو الذي يصدر في المسائل الاجرائية المتفرعة عن المحاكمة ويحكم بها قبل الفصل في الموضوع، ومثاله الحكم بالاختصاص أو المتعلق بالإثبات أو بسير المحاكمة، أما الأحكام الموضوعية: فهي التي تفصل في الحق الموضوعي بالإلزام، فهي التي تصلح ان تكون سندات تنفيذية للمطالبة بالحقوق الموضوعية التي تهدف لحمايتها وتحصيلها بالتنفيذ الجبري، أما الأحكام الاجرائية فلا تعد سندات تنفيذية، فهي احكام تمهيدية وفرعية تنفذ بالطريقة التي تتلائم وموضوعها ، فالحكم المتعلق بالاختصاص، ينفذ بامتناع المحكمة عن نظر الدعوى، والحكم الصادر بتعيين خبير، ينفذ بممارسة الخبير مهمته والسماح له بذلك، فتلك الاحكام ليست بحاجة للتنفيذ الجبري لا بالحجز ولا بنزع الملكية بحيث لا يتضمن فحواها حكماً موضوعياً ولا الزاماً موجهاً لشخص معين[1].

يتبين بعد دراسة الأحكام القضائية بأعتبارها سندات تنفيذية وبالمقارنة بعقود الإيجار النتائج التالية:

1- من شروط تنفيذ الأحكام القضائية أن يكون الحكم قطعياً لا يقبل الطعن إلا في حالات ولكن يستثنى من ذلك ما يلي:

أ– أن يكون القانون يقضي بنفاذه معجلاً، والقوة التنفيذية التي يتمتع بها هذا الحكم في هذه الحالة، مصدرها القانون وحده فلا حاجة لأن يطلب الخصوم نفاذه بشكل معجل اذا كانت الحالة تستدعي ذلك بحيث تكون ظاهره وصريحة لا تحتاج الى بيان، كالأحكام الصادرة في الطلبات الوقتية المستعجلة بطبيعتها، ولا لأن تُقَر في حكم الدرجة الأولى[2] .

ب- أن يكون الحكم قابلاً للطعن، ولكن بالطرق غيـر العاديـة وبخاصـة (إعـادة المحاكمة واعتراض الغير) وتكمن العلة في ذلك؛ كون الحكم قد بات يكتـسب ثباتاً واستقراراً بالالتزام الصادر فيه؛ وبلغ درجة كافية على نحو يجعل تنفيـذه

---

1 خليل، التنفيذ الجبري، ص62-63. خليل، التنفيذ الجبري، ص36-38.

2 والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص 68 . ابو الوفا، اجراءات التنفيذ، ص 50 .

ايضاً مستقراً، وبذلك تكون احتمالات تعديله أو الغائه باعتراض الغير عليـه أو الطعن فيه بإعادة المحاكمة ضئيلة جداً ومحدودة وبذلك يكـون تنفيـذه جبـراً مبرراً[1].

واذا ما نظرنا في الوجه المقابل الى عقود الإيجار نجد أن المشرع الأردنـي لم يشترط ثبوتها وقطعيتها، مثلما حاول المشرع المصري القيام بذلك، حيث أشترط أن تكون عقود الإيجار موثقة فتعد بذلك ثابتة ورسمية حتى تعـد سـندات تنفيذيـة بالشكل الصحيح، ويجب أن يرد التوثيق على الألتـزام بـالحق الموضـوعي لا أن يقتصر التوثيق على مجرد التوقيع والتاريخ، بحيث يصدق الموثق علـى المحـرر ويجري توقيع طرفا العقد أمامه وإثبات تاريخ إنـشائه بالـساعة واليـوم والـشهر والسنة[2]، وعليه لا تعتبر عقود الإيجار وفقاً للمشرع الأردني قطعية الثبوت أو محققة الوجود، بحيث لا نزاع بثبوت الحق الموضوعي فيها وفي تنفيذها كما بينا سابقاً مما يؤدي الى اهدار الوقت وازدياد الأعباء الملقاه على دوائر التنفيذ عند السعي لتنفيذها، في حين أن الأحكام القضائية محققة الوجود بقطعيتها وتخلو من النزاع وتثبت فيهـا أدعاءات الخصوم على خلاف عقود الإيجار.

2- تتفق الأحكام القضائية وجميع السندات التنفيذية التي من بينها عقود الإيجار في أن يتضمن فحواها إلزام المحكوم عليه بأداء معين بأعتباره ركناً مفترضاً لتنفيذ السندات على اختلاف أنواعها، فما الغاية من التنفيذ الجبري بغير إلزام، وفقاً لنص المادة (6) من قانون التنفيذ الأردني التي جاء بها: "لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحق..." .
3- ويتضح من نص المادة (6) السابق أن السند التنفيذي يقتضي حقاً للمحكوم له حامل السند بشروط معينة، ويعني الاقتضاء: الزام المحكوم عليه بأداء معين ويخاطب النص جميع السندات التنفيذية بذكرها في متنه، وحيث أن نص المادة (18) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني المشار اليها، عدت عقود الإيجار من تلك السندات التنفيذية للمطالبة بالأجور فإنها تكتسب حكم السندات التنفيذية

1 خليل، التنفيذ الجبري، ص38-39 .
2 حشيش، التنفيذ الجبري، ص175.

الأخرى وفقاً لنص قانون التنفيذ أعلاه، وأن فقدت عقود الإيجار عنصر الإلزام بالأجور، أصبح العقد عارية استعمال أو هبة منفعة.[1]

4- إن المحاكم تصدر قرارتها الموضوعية الملزمة فيحق لأطرافها المطالبة بتنفيذها لدى دوائر التنفيذ دون المجابهة في جنس الحق الموضوعي فيها، سواء كانت من النقود أو من غير النقود قياماً بعمل أو الامتناع عن عمل، في حين أن عقود الإيجار غالباً ما تكون من النقود[2].

5- تتفق الاحكام القضائية وجميع السندات التنفيذية بوجوب أن يكون الحق الموضوعي فيها معين المقدار حال الأداء محقق الوجود وفقاً لنص المادة (6) من قانون التنفيذ.

2.1.2 عقد الإيجار ومقارنته بحكم التحكيم

التحكيم هو: إتفاق بين الأشخاص قبل حدوث النزاع (شرط التحكيم) أو بعده (مشارطة التحكيم) على أن يطرح النزاع الى من يختارونه من الأفراد ويسمون محكمين، ليفصلوا في النزاع من غير اللجوء الى قضاء الدولة[3]، نظراً لما يحققه قضاء التحكيم من مزايا يمكن أجمالها بالأتي:[4]

1- السرعة في التقاضي وحل النزاع مقارنة في البطْء الجاري في المحاكم.

2- السماح للأطراف باختيار ذوي الخبرة والاختصاص للفصل في النزاع.

3- المحافظة على أسرار النزاع واحتواؤه فيما بين الاطراف بخلاف المحاكم التي تكون الجلسات فيها علنية وخاصة ان كان النزاع في المسائل التجارية المالية.

4- تخفيف العِبء الملقى على عاتق المحاكم وتقليل الكلفة على أطراف النزاع مقارنةً بالزمن، خاصة بالمسائل المالية والتجارية.

---

1 السنهوري، عقد الايجار، ص20.

2 أنظر ما تقدم ص32-33.

3 خليل، التنفيذ الجبري، ص88. ابو الوفا، أجراءات التنفيذ، ص102-103 .

4 أنظر مزايا التحكيم، الطراونة، مصلح، الرقابة القضائية على الاحكام التحكيمية، ط1، دار وائل، عمان، 2010، ص10-11.

غير أن التحكيم لا يجوز في المسائل المتعلقة بالأحوال الشخصية غير المالية أو في المسائل المتعلقة بالنظام العام، كالمسائل الجنائية ومسائل الجنسية على نحو ما نصت عليه المادة (9) من قانون التحكيم الأردني بقولها: "لا يجوز الاتفاق على التحكيم الا للشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك التصرف في حقوقه ولا يجوز التحكيم في المسائل التي لا يجوز فيها الصلح"[1].

فهل تعد عقود الإجارة من العقود الجائز الاتفاق على حل النزاع فيها بواسطة التحكيم ؟؟

قد يرد الأتفاق على التحكيم في العقود بحيث يتضمن العقـد شـرطاً يكـون بمقتضاه أن يعرض كل ما يثور من نزاع بشأنه على المحكمين[2]، وعقـد الإيجـار وكغيره من عقود المعاوضة يتعلق بإلتزامات مادية ولا يتعلق في أغلـب جوانبـه بالنظام العام وبذلك يحق للأطراف الاتفاق على اللجوء الى المحكمين عوضاً عـن القضاء سواء كان قضاء موضوعي أو قضاء التنفيذ وقد يتم الاتفاق على ذلك بعـد نشوء النزاع وتسمى حينها بمشارطة التحكيم[3] .

وتتفق أحكام المحاكم وأحكام المحكمين في الشروط الواجبة توافرها حتى يتم السير في تنفيذها، فقد تصدر أحكام المحكمين وقتية أو إعدادية لا يجوز تنفيذها حيث نصت المادة (4) من قانون التحكيم الأردني بأنه: "يجوز أن تصدر هيئة التحكيم أحكاماً وقتية أو في جزء من الطلبات وذلك قبل إصدار الحكم المنهي للخصومة كلها"، وعليه يجب أن تكون الأحكام موضوعية ملزمة للمحكوم عليه حتى يتم تنفيذها على نحو ما اشرنا إليه سابقاً .

ويجب ايضاً أن تكون أحكام المحكمين قطعية ليتم تنفيذها وهذا ما نصت عليه المادة (48) من قانون التحكيم على أن: "لا تقبل أحكام التحكيم التي تصدر طبقاً لأحكام هذا القانون للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية، ولكن يجوز رفع دعوى بطلان التحكيم...".

---

1 أنظر قانون التحكيم الأردني رقم (31) لسنة (2001) .

2 عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص243 .

3 ابو الوفا، اجراءات التنفيذ، ص103.

ويتضح من هذا النص أن المشرع الأردني حصن أحكام المحكمين من طرق الطعن كافة والمنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية، فلا يجوز الطعن بها بالطرق العادية وغير العادية، وهي بذلك تكتسب بمجرد صدورها حجية الأمر المقضي به وقوة القضية المقضية وبذلك لا يعتبر بطلان حكم التحكيم طريقاً من طرق الطعن وهي ليست مرحلة من مراحل الخصومة[1].

ويثار السؤال هنا، هل يجوز تنفيذ حكم التحكيم منذ صدوره، أم يجب الانتظار لحين انتهاء المدة اللازمة لرفع دعوى البطلان ؟؟

يتبين لنا وبالرجوع الى نص المادة (53) من قانون التحكيم بأنه: "لا يقبل طلب تنفيذ حكم التحكيم اذا لم يكن موعد رفع دعوى بطلان الحكم قد انقضى"، وبذلك لا يجوز تقديم طلب التنفيذ قبل أنتهاء مدة الطعن والمقررة بثلاثين يوماً مثلما بينته نص المادة (50) من قانون التحكيم بقولها: " ترفع دعوى بطلان حكم التحكيم خلال ثلاثين يوماً التالية لتاريخ حكم التحكيم للمحكوم عليه ..."، ويحق للمحكوم له أن يرد على دعوى البطلان وأن يتقدم بطلب تنفيذ الحكم وبذات اللائحة وليس بشكل مستقل[2] .

وهذا على خلاف ما جاء في نص المادة (57) من قانون التحكيم المـصري التي نصت على أنه: "لا يترتب على رفع دعوى البطلان وقف تنفيذ حكم المحكمين ..." [3]، بل يتم الوقف بأمر من المحكمة ناظرة دعوى البطلان إن رأت ذلـك بنـاء على أسباب جدية مقدمة بطلب مدعي البطلان .

يختلف حكم التحكيم واحكام المحاكم، في كون احكام التحكيم بحاجة الى الأمر بتنفيذها على ضوء ما نصت عليه المادة (54) من قانون التحكيم الأردني، حيث أن المحكمة تنظر في طلب التنفيذ تدقيقاً حتى تطمئن لعدم وجود ما يخالف النظام العام في هذا الحكم أو أن يكون المحكوم عليه لم يتبلغ تبليغاً صحيحاً فتأمر بعدم تنفيـذه،

---

1 الطراونة، الرقابة القضائية على الاحكام التحكيمية، 161-162.

2 الطراونة، الرقابة القضائية على الاحكام التحكيمية، ص282.

3 أنظر قانون التحكيم المصري رقم (27) لسنة (1994) .

وكذلك سارت أغلب التشريعات التي مـن بينهـا التـشريع الأردنـي والمـصري والعراقي واللبناني على ذلك[1].

يتفق حكم التحكيم وعقود الإيجار بالغالب في كونها ليست سندات رسمية، وعلى الرغم من أن المحكّم يقوم بوظيفة عامة بتأكيد قانون العقوبات الأردني في نص المادة (170) منه، بحيث اعتبره من ضمن الأشخاص الذين تقوم بحقهم جريمة الرشوة، إلا أنه لا يعد موظفاً عاماً وفقاً لقانون الخدمة المدنية، وبذلك لا يكون الحكم الصادر عنه سنداً رسمياً لا يطعن به إلا بالتزوير، في حين يعد حكم التحكيم قرينة قانونية قاطعة على نحو ما نصت عليه المادة (40) من قانون البينات الأردني بقولها :" الأحكام التي حازت الدرجة القطعية تكون حجة بما فصلت به من الحقوق ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه القرينة ..." وبذلك نجد أن المشرع اعتبر جميع الأحكام التي حازت الدرجة القطعية قرائن قانونية قاطعة[2]، ولا يقبل دليل ينقضها أو ينكر وجودها وترجع الحكمة من ذلك للمحافظة على الصالح العام، حيث لو أجيز لكل خصم خسر الحكم أن يجدد الدعوى مرة اخرى لتأبدت المنازعات ولتعددت الأحكام في نفس النزاع ولتضاربت ايضاً الآراء، وفقد القضاء بشتى أنواعه أحترامه وقدسيته[3]، على أن يكون النزاع بين الخصوم أنفسهم وبالحق ذاته محلاً وسبباً.

1 تنص المادة (56) من قانون التحكيم المصري على أن "يختص رئيس المحكمة المشار إليها بالمادة (9) من هذا القانون أو من يندبه من قضاتها بإصدار الأمر بتنفيذ حكم المحكمين..."، نصت المادة (272) من قانون أصول المرافعات العراقي رقم (83) لسنة (1969) على أن :" لا ينفذ قرار المحكمين لدى دوائر التنفيذ سواء كان تعيينهم قضاء او اتفاقا ما لم تصادق عليه المحكمة المختصة بالنزاع بناء على طلب احد الطرفين وبعد دفع الرسوم المقررة "، ايضاً نصت المادة (795) من قانون أصول المحاكمات اللبناني على أن "لا يكون القرار التحكيمي قابلاً للتنفيذ إلا بأمر على عريضة يصدره رئيس الغرفة الابتدائية التي أودع أصل القرار في قلمها بناء على طلب من ذوي العلاقة وذلك بعد الإطلاع على القرار واتفاقية التحكيم " .

2 الطراونة، الرقابة القضائية على الاحكام التحكيمية، ص109-111.

3 العبودي، شرح احكام قانون الاثبات، ط1، الاصدار الثاني، دار الثقافة، عمان، 2005، ص288.

2.2 مقارنة بين عقد الإيجار والسندات الرسمية والعادية والأوراق التجارية

نستعرض في هذا المبحث المقارنة بين عقود الإيجار والسندات الرسمية والعادية ثم نتطرق للحديث عن الأوراق التجارية بشكل مستقل نظراً لاختلاف أحكامها والطبيعة القانونية لكل

1.2.2 عقد الإيجار ومقارنته بالسندات الرسمية والعادية

يمكن تعريف السندات الرسمية وفقاً لنص المادة (1/6) من قانون البينات الأردني على النحو الآتي:

أ- السندات التي ينظمها الموظفون الذين من اختصاصهم تنظيمها طبقاً للأوضاع القانونية ويحكم بها دون أن يكلف مبرزها اثبات ما نص عليه فيها ويعمل بها مالم يثبت تزويرها .

ب- السندات التي ينظمها اصحابها ويصدقها الموظفون الـذين مـن اختـصاصهم تصديقها طبقاً للقانون وينحصر العمل بها في التاريخ والتوقيع فقط ".

بالرجوع الى المشرع المصري في نص المادة (10) مـن قـانون الأثبـات المصري نجده يعرف السندات الرسمية بذات المعنى المشار اليـه فـي التـشريع الاردني بأنها: "المحررات الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامه ما تم على يديه أو ماتلقاه من ذوي الـشأن، وذلـك طبقـا للاوضـاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه..."[1].

ويجب الأشارة الى أن السند لا يعد رسمياً إلا بتوافر شروطه على ضوء نص المادة (1/6) من قانون البينات الأردني وإن تخلف أحد هذه الشروط فإنه يفقد صفته الرسمية ويعد سنداً عادياً، وفقاً لأحكام المادة (2/6) من قانون البينات الأردني بقولها: "اذا لم تستوف هذه الأسناد الشروط الوارده في الفقرة السابقة فلا يكون لها الاّ قيمة الأسناد العادية، بشرط أن يكون ذوو الشأن قد وقعوا عليها بتواقيعهم أو باختامهم أو ببصمات أصابعهم"، وبالمقابل ايضاً نصت المادة (10) من قانون

---

1 أنظر قانون الاثبات المصري رقم (25) لسنة (1968) المعدل بالقانون رقم (18) لسنة (1999) .

الاثبات المصري على: "... فاذا لم تكتسب هذه المحررات صفة الرسمية، فلا يكون لها الا قيمة المحررات العرفية متى كان ذوو الشأن قد وقعوها بامضاءاتهم أو اختامهم أو ببصمات اصابعهم ".

إن السند الرسمي لا يفقد حجيته بالاثبات بالمطلق في حال فقدانـه لأحـد شروطه انما يعد سنداً عرفياً مكتسباً لأحكامه، على أن الفقه يميز بين نـوعين مـن البينات والشروط التي تعتريها هذه السندات، وذلك لأختلاف الأثر الذي تتركه تلـك الشروط في حال فقدانها، فمنها ما هو جوهري والآخـر غيـر جـوهري[1]، فأمـا الجوهري منها فيتعلق بتاريخ السند، وأسماء أصحاب الشأن، والشهود وتواقيعهم، أما غير الجوهري منها عدم ذكر ساعة تحريرها، أو أسم الموظف العمومي، أو دفـع الرسوم أو ترقيم الصفحات، بحيث لايفقد السند حال فقدانها صفته الرسمية.

ويتضح أن المشرع الأردني أصبغ على السندات الرسمية الصفة التنفيذية وفقاً لما نصت عليه المادة (6/ب) من قانون التنفيذ المشار اليه سابقاً، ومثلما نهج المشرع اللبناني حيث صرحت المادة (146) أصول محاكمات لبناني بأن: " للسند الرسمي قوة تنفيذية... "، متى توافرت شروط صحته، وكذلك نص المادة (874) أصول محاكمات لبناني بقولها : " لكل دائن بحق شخصي أو عيني ناشئ عن عقد أو تعهد مثبت بسند عادي أن يطلب تنفيذ هذا السند بحق مدينه مباشرة بواسطة دائرة التنفيذ المختصة " .

اما السندات العادية فنجد أن المادة (10) من قانون البينات تعرفها بأنها السندات التي تشتمل على توقيع من صدر عنه السند أو خاتمه أو بصمة اصبعه وليس لها صفة السند الرسمي .

ويذهب الفقهاء في تعريفهم للسند العادي بأنه: "هو الكتابة التي يوقعها شخص بشأن تصرف قانوني ودون أن يتدخل في تحريره موظف عام ولا يلزم لها شكلً

---

1 ابو الوفا، الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ص77. العبودي، شرح قانون الاثبات، ص87 .

خاص "[1]، وبذات المعنى بأنها: "هي المحررات الصادرة من الأفراد دون أن يتدخل موظف عام في تحريرها "[2] .

في حين أن ما يميز السندات الرسمية عن العادية ولعقود الإيجار بوصفها سندات عادية منظمة من قبل أطرافها، وعلى الرغم من تنفيذ كل منهما، بأن السند الرسمي _ المنظم من قبل الموظف العام _ لا يجوز الطعن فيه إلا بالتزوير ويكون حجة على الناس كافة خلافاً للسندات العادية وفقاً لنص المادة (1/7) من قانون البينات الأردني التي نصت على أنه: "تكون الاسناد الرسمية المنظمة حجة على الناس كافة بما دون فيها من افعال مادية ... وذلك إن لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً ".

ويرجع السبب في إعطاء السند الرسمي القوة والحجية في الأثبات، لما يضعه القانون في الموظف العام من ثقة في عمله، كون الطعن في صحة تلك البينات هو في واقع الامر طعن في أمانة الموظف القائم على العمل، وهدم للثقة المكتسبة من المشرع[3]، غير أن قانون التنفيذ تعارضت أحكامه وقانون البينات من حيث حجية السندات الرسمية وقوة ثبوتها من غير الطعن بها بالتزوير، حيث أعطى قانون التنفيذ وفي نص المادة (7/ه) للمدين الحق بأن ينكر الدين كله أو بعضه أو أن يدعي الوفاء بجزء منه، وكذلك المادة (7/ب) من ذات القانون المتعلقة بالاعتراض على الدين كله أو بجزءٍ منه، وحيث أنها لم تميز بين نوعي السندات الرسمية والعادية، تكون قد اعطت الشرعية لإنكار السندات الرسمية مخالفةً بذلك نص المادة (7) من قانون البينات.[4]

---

1 العبودي، شرح قانون الاثبات، ص134. فرج، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ص102. ابو الوفا، الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ص89. أنيس منصور المنصور، شرح احكام قانون البينات الأردني، ط1، إثراء للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص89 .

2 فرج، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ص101.

3 ابو الوفا، الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ص81 .

4 العبودي ، شرح أحكام قانون التنفيذ، ص56.

وبالرجوع الى قرار ديوان تفسير القوانين فإنه يؤيد ما جاء في قانون البينات بعدم جواز الإنكار بقوله: "... لا بد من القول أن السندات التي تنظم في دوائر تسجيل الاراضي المختصة من قبل الموظفين الرسميين الذين خولهم القانون صلاحية تنظيمها وطبقاً للأوضاع القانونية هي من السندات التي تحكم بها المحاكم وتطبقها دوائر تسجيل الاراضي المختصة دون أي دليل آخر ما لم يثبت تزويرها، الامر الذي ينبني عليه انه لا يجوز إنكار ما ثبت بأحد السندات الرسمية لا امام الجهات القضائية ولا امام دائرة تسجيل الاراضي المختصة الا بإثبات تزويره، إلا أنه يجوز للمدين بدين موثق بأحد هذه السندات الرسمية، إنكار انشغال ذمته كلياً أو جزئياً بالدين الموثق بسند رسمي بداعي أنه أوفاه، ويكون الادعاء بالوفاء أمام الدائرة التي تتولى التنفيذ سواء أكانت دائرة لدى المحكمة الابتدائية أو دائرة تسجيل الاراضي والمساحة المختصة ..."[1] ، وبذلك يتبين من القرار أن المجلس قام بالتمييز بين الإنكار والادعاء بالوفاء كما جاء في المادة (7) من قانون التنفيذ، بحيث لا يجوز انكار الدين في السند الرسمي على أنه يجوز ادعاء المدين بوفائه كلياً أو جزئياً .

بالرغم من أن قرارات ديوان تفسير القوانين، تتحدث عن سندات تأمين الدين إلا انها تُعد إحدى السندات الرسمية وبذلك تكون قراراتها واجبة الاتباع لكونها ملزمة قانوناً وفقاً للفقرة (4) من المادة (123) من الدستور الأردني التي تنص على أن: "يكون للقرارات التي يصدرها الديوان الخاص وتنشر في الجريدة الرسمية مفعول القانون "، وبالرجوع إلى أحكام المحاكم الأردنية في ذات السياق نجدها قد تضاربت في أحكامها، تارة ترفض إنكار السندات الرسمية، ومنها ما جاء في قرار الاستئناف رقم(2010/10767) بقولها: "... يتضح أن سند الدين المطروح للتنفيذ هو سند من الأسناد الرسمية المنظمة من قبل الموظفين الذين من اختصاصهم تنظيمها وفق احكام القانون، ويحكم بها طبقاً لما ورد فيها من بينات دون ان يكلف مقدمها اثبات ما ورد فيها، ومن ثم فان السند المطروح للتنفيذ وفقاً لذلك حجة على

1 أنظر قرار رقم (6) لسنة (2004)، الصادر عن ديوان تفسير القوانين، بتاريخ 2004/9/1، منشورات مركز عدالة .

الناس كافة ولا يجوز إنكارها ..."[1]، وايضاً قرارهـا رقـم(2009/40491): "... وحيث أن المحكوم عليه قد انكر الدين المبين في السند المطروح للتنفيذ بداعي عدم انشغال ذمته اصلاً فيه وطلب وقف التنفيذ وإفهام الدائن بمراجعة المحكمة المختصة لاثبات دينه فإن مثل ذلك لا يرد على هذا السند ولا يوقف تنفيذه لأنـه ورد علـى بيانات لا يجوز إنكارها، الامر الذي كان يتعين على رئيس التنفيذ المثـابرة علـى التنفيذ وعدم الاستجابة لطلبه..."[2]، وتارة أخرى تقبل بإنكارها على ضوء ما جاء في قرار الاستئناف رقم(2008/9966) بقولها: "وحيث أن السند المطروح للتنفيذ هـو من ضمن السندات الرسمية المشار إليها في المادة (6/ب) من قانون التنفيذ وهي من السندات الرسمية التي يتضمنها أصحابها ويصدقها الموظفون الذين من أختصاصهم تصديقها طبقا للقانون، حيث ينحصر العمل بها في التاريخ والتوقيع فقط سنداً لأحكام المادة [6/ب] من قانون البينات، كما أنها السندات الرسمية التي يجوز إثبات خلافها عملا بالمادة [2/7] من قانون البينات، وبناء عليه فان سند الرهن يعتبر سنداً رسمياً لا يطعن به إلا بالتزوير فيما يتعلق بالأفعال المادية التي قـام الموظـف الرسـمي بتثبيتها بنفسه، وهذا ينصرف الى حضور الأطراف امامه والتثبـت مـن صـفاتهم وتثبيت التاريخ وغيرها من الوقائع المادية التي يتطلبها تنظيم السند، أمـا مـا ورد على لسان الغير من اقوال وخاصة الاقرار بالاستدانة بمقدار الأمـوال المـستعملة ونسبة الفوائد المتفق عليها ومثل هذه الوقائع يقوم الموظف الرسمي بتثبيتها وفق ما ترد على ألسنة أصحابها وليس من واجبه ان يطلب من الأطراف اثبات صحة مـا ورد على لسانهم، وبالتالي فان هذه الاقوال التي وردت على ألسنة الأطراف يمكن اثبات عكسها أو صحتها بكافة طرق الاثبات ولا تعتبر من الأعمال التي قـام بهـا

---

1 أنظر قرار محكمة استئناف عمان، رقم 2010/10767، هيئة خماسية، 2010/3/15، قرار غير منشور .

2 أنظر قرار محكمة استئناف عمان، رقم 2009/40491، هيئة سباعية ، 2009/9/9، قرار غير منشور.

الموظف المختص ولا يطعن بها إلا بالتزوير"[1]، وكذلك قرارها رقم(2011/1238) بقولها: "... ولما كانت المادة (7) من قانون التنفيذ وفي الفقرة ب قد أجازت للمدين ان يعترض على مجموع الدين أو على قسم منه، وفي الفقرة(هـ) بينت أنه في حال إنكار الدين كله أو بعضه كلف الدائن بمراجعة المحكمة المختصة لاثبات مـا وقـع عليه الإنكار، وحيث أن السندين موضوع القضية همـا مـن الـسندات التنفيذيـة المنصوص عليها في المادة (6/ب) من ذات القانون والمتمثلة بالـسندات الرسـمية والعادية والأوراق التجارية فإن من مقتضى ذلك أن للمدين إنكار الدين سواء كـان السند المطروح للتنفيذ سند رسمي أوعادي ..." [2].

بالرجوع الى آراء الفقهاء فيما يتعلق بمدى جواز إنكار السندات الرسمية، نجدهم يتوجهون لما أكد عليه قرار ديوان تفسير القوانين بحيث يفرقون بين صحة انعقاد العقد وبين صحة هذا العقد بذاته[3]، فإن إقرار الأطراف ذوي الشأن بقيام أحدهم ببيع الشئ أو إجاره وأن الطرف الآخر قد قام بالشراء أو الاستئجار بسماع الموظف الرسمي إقرارهما وقيامه بالمصادقة عليه، فالورقة الرسمية حينها تُعد حجة على اقرارهما ولا يجوز الطعن بها إلا بالتزوير، أما حقيقة الأقرارين من حيث مدى صحتهما ومطابقتهم للواقع فلا أثر لمصادقة الموظف عليها ويجوز إنكارها حيث لا حيلة للموظف في العلم بها وأثباتها كونها لاتقع تحت حسه، فقد ينازع البائع بعد قبضه للثمن على الرغم من إقراره أمام الموظف العام[4]، غير أن واقعة دفع الثمن لم تتم أمامه ولم يتحقق منها، ولكن هناك العديد من البيانات لا يجوز الطعن بها إلا

---

1 أنظر قرار محكمة استئناف عمان، رقم 9966 /2008، هيئة خماسية، 2008/12/3، منشورات مركز عدالة. وبذات المعنى ما جاء في قرارا محكمة الاستئناف رقم 5455 /2007، هيئة ثلاثية، 8/16/ 2007، منشورات مركز عدالة .

2 أنظر قرار محكمة استئناف معان، رقم 2011/1238، هيئة ثلاثية، 2011/6/16، قرار غير منشور .

3 ابو الوفا، قانون الأثبات في المواد المدنية والتجارية، ص80، وبذات المعنى العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، ص 130.

4 ابو الوفا، قانون الأثبات في المواد المدنية والتجارية، ص81-82 .

بالتزوير[1]، كالبيانات التي يقوم الموظف العام بتحريرها كتاريخ تحرير السند وبيانات أطراف العلاقة وتواقيعهم[2]

اما البيانات التي يدركها الموظف بسمعه وبصره[3]، فأن الطعن فيها يستهدف أمانة الموظف العام، بما لا يجوز الطعن فيه إلا بالتزوير.[4]

ويثار السؤال بمدى جواز إنكار سند عقد الإيجار والمصدق من قبل أمانة عمان أو البلديات ؟؟

---

1 وقد قضت محكمة النقض المصرية في حكمها رقم 28/697 بتاريخ 1977/3/16 على أنه: " ان حجية الورقة الرسمية تقتصر على ما ورد بها من بيانات قام بها الموظف العام او المكلف العام في حدود مهمته او وقعت من ذوي الشأن في حضوره ، اما البيانات الاخرى التي يدلي بها ذوو الشأن الى الموظف فيقوم بتدوينها . ابو الوفا، قانون الاثبات في المواد المدنية والتجارية، هامش، ص84، وكذلك قررت محكمة التمييز اللبنانية بحكمها رقم (121) بتاريخ 5/ تشرين الثاني / 1951 (بأن محتويات السند الرسمي التي تحققها المأمور بنفسه هي التي لا يجوز اثبات عكسها ، ولها قوة الثبوت حتى ادعاء التزوير، اما محتويات الثالث اثبات عكس مضمونها كما لو كانت مدونة في عقد ذى توقيع خاص). مشار اليه لدى فرج، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية، هامش، ص94 .

2 ابو الوفا، قانون الاثبات في المواد المدنية والتجارية، هامش، ص81. وبذات المعنى فرج، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ص92 أنيس منصور المنصور، شرح احكام قانون البينات الأردني، ص84 .

3 فرج، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ص92. وبذات المعنى سمير تناغو، النظرية العامة للأثبات، دار المطبوعات الجامعيه، الاسكندرية،1977، ص104. أنيس منصور المنصور، شرح احكام قانون البينات الأردني، ص84.

4 قضت العديد من الاحكام القضائية ومن بينها قرار محكمة التمييز الاردنية بأنه: " يستفاد من المادة 2/7 من قانون البينات ..... ان الاسناد الرسمية المنظمة تعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها من افعال مادية قام بها الموظف العام في حدود إختصاصه،أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره ، وذلك ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً ..." ، قرار محكمة تمييز حقوق رقم (2005/4043) ، هيئة خماسية ، تاريخ 2006/3/20، منشورات مركز عدالة .

يتبين بالرجوع الى قانون رسوم طوابع الواردات الأردني[21]، والجدول رقم(1)[3] الملحق بالقانون، أن معاملة تصديق عقود الإيجار تتم لاستيفاء الرسوم المستحقة عليها بموجب القانون، وليست لإتمام عملية العقد أو للمصادقة على صحتها أو التوثق من بيانات العقد وأطرافه والتحقق من صحة شروطه، ولذلك من الجائز إنكار هذا السند لعدم اكتسابه الصفة الرسمية بتلك الأجراءات المتبعة، ولا يعدو أن يكون سنداً عادياً .

في حين أن السندات العادية حتى دون الخلاف فيها يجوز الطعن فيها وإنكارها كما ورد في نص المادة (11) من قانون البينات الأردني بقولها: "من أحتج عليه بسند عادي وكان لا يريد أن يعترف به وجب عليه أن ينكر صراحة ما هو منسوب اليه من خط أو توقيع أو خاتم أو بصمة اصبع وإلا فهو حجة عليه بما فيه".

يتفق المشرع اللبناني والمشرع الأردني، في إجازة تنفيذ كل مـن الـسندات الرسمية والعادية واللجوء الى دوائر التنفيذ مباشرة قبل استصدار حكم من القضاء، وفقاً لما جاء في نص المادة (7) من قانون التنفيذ الاردني التي تشمل العديـد مـن السندات التنفيذية ومن بينها ما ورد في الفقرة (ب) على أنه: "الـسندات الرسـمية والعادية والأوراق التجارية القابلة للتداول "، على أن يتحقق بها جميع شروط التنفيذ المذكورة سابقاً، وكذلك ما جاء في نص المادة (835) من قانون اصول المحاكمات اللبناني بقولها:" الاسناد التنفيذية هي الاحكام والقرارات والاوامر القضائية وقرارات

---

1 أنظر قانون رسوم الطوابع الأردني رقم (20) لسنة (2001) المنشور بتاريخ 2001/7/1.

2 وفقاً للمادة (4) من القانون والتي تنص على " أ- تستوفى لحساب الخزينة الرسوم على المعاملات المبينة في الجدول رقم (1) على النحو التالي: 1- بالصاق الطوابع على المعاملة وابطالها من قبل الموظف المختص الذي قدمت له المعاملة سواء بختمها أو التأشير عليها بأي طريقة تجعلها غير صالحة للأستعمال مرة أخرى وتثبيت تاريخ المعاملة اذا كان مقدار الرسم لا يزيد على عشرة دنانير ..." .

3 وفقاً للفقرة (أ) من الجدول رقم (1) لقانون رسوم طوابع الواردات لسنة (2001) والخاص بالمعاملات الخاضعة للرسوم، الذي ينص على نسبة الرسوم وهي: " (0.003) ثلاثة بالألف (العقود بشكل عام): على العقود وبوالص الشحن للمستوردات وعقود البيع والرهن المتعلقة بالأموال المنقولة وعقود الإيجار ..." .

المحكمين القابلة للتنفيذ والاسناد الرسمية والعادية ..."، وعلى خلاف نظيرهما المشرع المصري فإن العقود الرسمية التي تعتبر سندات تنفيذية تنحصر في الأعمال الموثقة فقط امام مكاتب التوثيق في الشهر العقاري[1]، وبذلك تكون السندات الرسمية الجائز تنفيذها هي الموثقة منها، وليست كل المحررات الرسمية محررات موثقة وفقاً لنص المادة (2/280) من قانون المرافعات المصري التي تنص على انه: "السندات التنفيذية هي الاحكام والاوامر والمحررات الموثقة ومحاضر الصلح التي تصدق عليها المحاكم ..."، ويجب ان يرد التوثيق على وجود الالتزام، في حين لا يعتبر المحرر العرفي والمصدق على توقيع طرفاه سنداً تنفيذياً[2]، بحيث لا يكتسب القوة التنفيذية الا بعد استصدار امر الاداء، ولا يجوز للدائن أن يقوم برفع دعوى بالطرق العادية باستصدار الحكم ومن ثم التنفيذ بموجب الحكم، انما يجب اتباع الاجراءات الخاصة بذلك لاستصدار امر الاداء وتنفيذ السند المتضمن لأمر الاداء وفقاً لشروطه، وفي حال رفض طلب الاداء تحدد موعد جلسة لنظر الدعوى امام المحكمة المختصة.[3]

وعليه، فإن عقد الإيجار في الاردن ليس الا سنداً عادياً ولكن المشرع اجاز تنفيذه دون حاجة لإستصدار حكم من القضاء، ويمكن بذلك للمستأجر أن ينكر ما ورد فيه، وفي هذه الحالة لا بد من رجوع المؤجر للقضاء والحصول على حكم يثبت ويؤكد حقه المثبت في السند.

2.2.2 عقد الإيجار ومقارنته بالأوراق التجارية

إن الورقة التجارية ما هي إلا صك مكتوب وفقاً للشكل الذي يحدده القانون، على أن يتضمن التزاماً بدفع مبالغ معينة من النقود، ويستحق الأداء بمجرد الاطلاع

1 والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص103.

2 دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، ص127-129.

3 والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص108.

أو في أجل قصير، وقابل للتداول بالطرق التجارية ويقبله العرف ويقوم كأداة للوفاء مقام النقود[1].

وقد عدد المشرع الاردني أنواع الأوراق التجارية في نص المادة (133) من قاون التجارة [2]وعلى النحو التالي:

1- سندات السحب (البوليصة أو السفتجة)
2- سندات الامر (الكمبيالة)
3- الشيك
4- السند لحامله

تعد الأوراق التجارية من السندات التنفيذية وفقاً لأحكام المادة (6) من قانون التنفيذ الاردني، حيث تنص صراحةً على أن تكون الأوراق التجارية سندات تنفيذية يقتضى الحق فيها دون اللجوء الى المحاكم واستصدار حكم قضائي فيها، متفقاً ومقتضيات التجارة ومطالبها، إذ شرعت الأوراق التجارية لتقوم مقام النقود وكأداة وفاء وائتمان، بحيث تقتضى الحقوق بالسرعة اللازمة حتى لا تتعطل سير الحياة التجارية وتسهيلاً لها، كون الوقت عنصراً حساساً ورئيسياً في العملية التجارية، والسرعة احدى الدعائم التي يقوم عليها النشاط التجاري[3].

يتضح من خلال دراستنا للسندات الرسمية والعادية والأوراق التجارية ومقارنتها بعقود الإيجار وفي اطار تنفيذها الأحكام التالية:

1- إن عقود الإيجار تصنف ضمن إطار السندات العادية بوصفها عقوداً ينظمها أطرافها فيما بينهم، ولا تختص دائرة رسمية أو موظف عام بأمر تنظيمها على خلاف المشرع المصري حيث تتعهد مكاتب التوثيق باصدارها، ونرجئ الحديث عنها بكل تفصيل عند حديثنا عن إجراءات تنفيذ عقد الإيجار في الفصل الثالث خشية التكرار.

---

1 عزيز العكيلي، الأوراق التجارية، ط1، الأصدار الثالث، دارالثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2006، ص6.

2 أنظر المادة (133) من قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة (1966) .

3 العكيلي، شرح القانون التجاري، ص2.

2- إن الحق الموضوعي في الورقة التجارية هو دائماً مبلغ من النقود أما عقود الإجارة وغيرها من السندات التنفيذية قد تكون مالاً من غير النقود كالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل، على الرغم من أن الباحث يرى أن تكون عقود الإيجار من النقود ايضاً كما اشرنا سابقاً.

3- ينفذ الحق الموضوعي في الورقة التجارية دون الالتفات الى الدفوع المتعلقة بمصدر الحق، فقد تكون مبنية على أعمال معينة أو الامتناع عن تلك الاعمال، وإن لم يكن الاطراف قد قاموا بواجباتهم الناشئة عنها تلك الأوراق التجارية، على نحو ما ورد في نص المادة (147) من قانون التجارة وفي أطار حديثها عن سندات السحب التي تعد الشريعة العامة للأوراق التجارية الأخرى بقولها: " ليس لمن اقيمت عليهم الدعوى بسند سحب أن يحتجوا على حامله بالدفوع المبنية على علاقاتهم الشخصية بساحب السند او بحملته السابقين ..."، أما عقود الإيجار فتنفذ بموجبها العلاقة القائمة بين الأطراف مصدر الحق ذاته، مما قد يؤدي الى نشوب النزاع عليه لعدم وجود ذلك الاستقلال بين مصدر الحق والدفوع المتعلقة به.

الفصل الثالث

أجراءات التنفيذ

بعد أن أنتهينا من التعرف على عقد الإيجار ومقارنته بأهم السندات التنفيذية، بوصفه سنداً قابلاً للتنفيذ في حال تحقق شروطه، فإننا نحتاج لمعرفة الأعمال الإجرائية التي يتعين على الدائن اتباعها مسبقاً وقبل اتخاذ الإجراءات التنفيذية بمعناها الفني الدقيق، التي تتماثل فيها جميع السندات التنفيذية كإجراءات الحجز والبيع والتي هي اجراءات موحده بالنسبة لكل السندات التنفيذية، لذلك لا حاجة للحديث عنها، بل سيتم الحديث عن إجراءات التنفيذ وذلك من خلال الآتي:

1.3 مقدمات التنفيذ

أن مقدمات التنفيذ تهدف لإقامة التوازن بين أطراف النزاع وحماية مصالحهم، وتعود بالتالي بالنفع على المجتمع، حيث يطمئن طرفا العقد الى نظام التنفيذ مما يؤدي الى إعادة الدورة الاقتصادية الى العمل .

ويمكن دراسة هذه المقدمات من خلال ثلاثة التالي:

1.1.3 توثيق عقد الايجار

لم يرد وفقاً لنصوص احكام التنفيذ او قانون المالكين والمستأجرين ما يشترط في السندات التوثيق او الرسمية بل اجاز تنفيذ كل من السندات الرسمية والعادية وفقاً لنص المادة (7/ب) المشار اليها سابقاً، وبذلك يعتد بعقد الايجار بصفته العرفية وتبقى له قوة تنفيذية مباشرة من غير الرجوع الى القضاء أو توثيقه.

في المقابل حرص المشرع المصري وفقاً لقانون ايجار اماكن السكن رقم (137) لسنة 2006 المشار اليه سابقاً، على القيام بتوثيق عقود الإيجار قبل العمل على تنفيذها لدى دوائر التنفيذ، وفقاً للمادة (2/2) منه والتي نصت على: "ويكون للمحررات المثبتة لهذه العلاقة الايجارية وشروطها وانتهائها قوة السند التنفيذي بعد توثيقها بحضور اطرافها"، وايضاً ما ورد بنص المادة (2/280) من قانون

المرافعات المصري باشتراط تنفيذ المحررات الموثقة فقط، ويقصد بالسند الموثـق: هو كل محرر تقوم بتوثيقه مكاتب التوثيق المعدة لذلك وطبقاً لأحكام قانون التوثيق[1]، فإن من يختص بأعمال التوثيق هم مكاتب التوثيـق بالـشهر العقـاري والمحـاكم الشرعية وكذلك سفارات الدولة الخارجية[2]، علماً أنه وبموجب هذا القانون ولائحتـه التنفيذية المعمول بها في عام (1948) قد تم وضع نظام ثابت للتوثيق وبيان الجهات المختصة بذلك، مما يدعو الى تحقيق العدل واستقرار المعاملات والاطمئنان علـى الحقوق، فقد أضفى عمل الموثق للسند الحجية الكاملة للإثبات في مواجهة الكافـة[3]، وقدم الفقه العديد من الآراء محاولة منه لتبرير القوة التنفيذية التي تمتلكها المحررات الموثقة، فجانب يرى المبرر فيها ثبوت الحق لأن الالتزام الذي يجري أمام الموثـق يثبت بصفة حاسمة دون الحاجة لإثباته أمام القضاء لكون الموثق يقـوم بـإجراءات جدية بحيث يتوثق ويتثبت من أشخاص أطراف العلاقة وأهليتهم وتقابل إرادتهـم[4]، وقد يكون لرضاء المدين بأن يجري الدين أمام الموثق ؛ السبب في نـشوء الحـق بتنفيذ السند دون استصدار الحكم القضائي[5] وبديلاً عن الحكم القضائي، وقد انتُقد هذا الرأي الذي ينسب الى المدين إرادةً برضائه بالتنفيذ الجبري، اذ من الأولى إن صح هذا الرأي أن تنفذ المحررات العرفية (السندات العادية) تنفيذاً جبرياً إذ قـد تتـوفر إرادة المدين بالتنفيذ الجبري بصورة مباشرة [6].

---

1 قانون التوثيق المصري رقم (68) لسنة 1947.

2 عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص264-265.

3 علي، القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المؤجرة، ص26-27.

4 ابو الوفا، اجراءات التنفيذ، ص191-192.

5 خليل، التنفيذ الجبري، ص95. عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص269.

6 جميعى، عبد الباسط، المبادئ العامة في التنفيذ، بدون دار نشر، 1974، هامش، ص37. مذكور لدى، عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص 269 .

وإن هناك من يجعل للثقة في عمل الموثق المبرر[1]، وتم الرد على هذا الرأي من أنها لا تبلغ الثقة بعمل القاضي وإجراءات المحاكمة غير أنه لا تتصف جميع الأحكام بالقوة التنفيذية [2].

إن التبرير المنطقي لتلك القوة التنفيذية في نظر العديدين لكونها مبنية على أساس وقاعدة تاريخية؛ حيث كان الموثق يتمتع بصفة قضائية وما يصدر عنه من أحكام تعد بمثابة أحكام قضائية أيضاً[3]، وقد ظهرت فكرة المحررات الموثقة بادئ الأمر في إيطاليا، ومن ثم أنتقلت الى فرنسا وبعض البلاد الأوروبية الأخرى، وكان الدافع لذلك؛ مواجهة متطلبات التعامل التجاري آنذاك؛ حيث كان الدائن يسعى الى تجنب المنازعة أمام القضاء بسبب طول الاجراءات، ويلجأ للحصول على إقرار من مدينه بالحق أمام القاضي قبل نشوء النزاع ويتحصل على سند تنفيذي يغنيه عن الحكم القضائي، الى أن تطور الأمر واستقل الموثق بهذا العمل.[4]

ويمكن أن نجد الصعوبة العملية التي تواجه عملية تنفيذ المحررات الموثقة ومن بينها عقود الإيجار في المنازعات والإشكالات المتعددة التي تحدث نتيجة صيغة العقد أو فقدانه للعديد من الشروط، أو المنازعة فيها وذلك يعدم القوة التنفيذية للسند؛ وهو ماجعل الفقه ينادي بأن يتم استبعاد تلك المحررات الموثقة على اختلاف أنواعها من حساب السندات التنفيذية أو أن تتحصل على أمر بالتنفيذ من القضاء قبل السير في تنفيذها، مما يؤدي الى زيادة في الحرص قبل تنفيذها، بحيث يتأكد القضاء من توافر شروط تنفيذها وتفسير الغموض الذي يعتريها حيث لا يمكن ترك الأمر

---

1 جلاسون وتيسيه وموريل، بدون دار نشر ومكان نشر وسنة نشر، الجزء الرابع، بند 1005، ص19 . مذكور لدى، أحمد مليجي، مرجع سابق ، ص244 .

2 فايز احمد، مرجع سابق ، ص24.

3 خليل التنفيذ الجبري ص115. عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص269. دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، ص131. والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص107.

4 عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص263.

الى المتعاقدين بطبيعة الحال حيث يختلف كـل منهمـا بـالرأي نتيجـة اخـتلاف مصالحهما وكذلك لاستحالة الرجوع إلى الموثق فيترك الأمر فيها للقضاء.[1]

وفي مقابل هذا الحرص الشديد من قبل المشرع المصري في تنفيـذ عقـود الإجارة بحيث لا يكتفي أن يكون العقد رسمياً فقط، بل وأن يكـون موثقـاً أيـضاً، نلاحظ تهاوناً غير مسبوق من جانب مشرعنا الوطني، بحيث يعتد بعقـد الايجـار بصفته العرفية وتبقى له قوة تنفيذية مباشرة من غير الرجوع الى القضاء أو توثيقه، مما قد يخلق مشاكل ومنازعات عديدة في ثبوت الحق فيه، وقد يكون المبرر في ذلك محاولة إنجاز تلك المعاملات بالسرعة اللازمة والتخفيف عن كاهل القضاء، غير أنه يحصل خلاف ما يسعى المشرع إليه وبنتيجة عكسية تماماً، بحيث يجعـل عمليـة تحصيل الحقوق تطول أكثر مما لو تم اللجوء الـى القـضاء واستـصدار الحكـم المناسب، فأن تم تنفيذ عقد الايجار لدى دوائر التنفيذ في حالة لم يتحقق وجود الحق الفعلي بالسند بشكل رسمي، فإن المدين سيقوم بإنكار الدين وإعادته الـى المحـاكم المختصة، وستكون المدة طويلة التي يضيعها الدائن من تسجيل للـدعوى وقيـدها وتبليغ للمحكوم عليه والنفقات المدفوعة من حساب المحكوم له في دوائـر التنفيـذ، خاصة إن كان المحكوم عليه محقاً في إنكاره، بحيث لا تجنـي العمليـة التنفيذيـة ثمارها المنتظرة، بل على العكس نرهق دوائر التنفيذ في تنفيذ السند مرتين ونطيـل المدة اللازمة كما لو تم إستصدار الحكم من القضاء ، أما إن حرص المشرع علـى تنفيذ المحررات العرفية ومن بينها عقود الإيجار بعد اكتسابها الصفة الرسمية بـأن ينظمها موظف عام، ليحكم بها دون أن يكاف مبرزها اثباتهـا ولا يطعـن بهـا الا بالتزوير وفقاً لنص المادة (6/أ) من قانون البينات الأردني، ما عدا الـسندات التـي ينظمها أصحابها ويصدقها الموظفون وفقاً للفقرة (ب) من ذات المادة، حيث تنحصر حجيتها وعدم جواز الطعن بها في التاريخ والتوقيع والبيانات المتعلقة بـالإجراءات

---

1 - علي، بخيت، القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المؤجرة، ص22.

القانونية اللازمة لتكوين السند، فإن ذلك سيؤدي الى تلافي السلبيات التي قـد تنـشأ ويختصر الوقت والجهد والنفقات.[1]

ومن خلال دراستنا للسندات الرسمية وفقاً للمشرع الأردني[2] نجد تشابهاً كبيراً بنظام التوثيق في التشريع المصري، حيث يثبت في السند الرسـمي تـاريخ الـسند وتوقيع أصحاب العلاقة وكل البيانات التي يتوجبها القانون، كالتأكد مـن شخـصية وأهلية المتعاقدين، وتثبيت البيانات التي تصدر من أصحاب العلاقة، كإقرار البـائع بقبض ثمن المبيع أو إقرار المشتري بتسلم المبيع بحيث لا يمكن الطعن بتلك البينات الا بالتزوير[3]، وهي ذات الأعمال التي يقوم بها الموثق وفقاً للمشرع المصري حيث يطمئن الموثق لأهلية المتعاقدين والتأكد من أشخاص العلاقة، وعدم وجـود مـانع قانوني يمنع ذلك، كأن يتم العقد من الوكيل في حال وجوده خارج حدود وكالته[4] .

وقد اشترطت المادة (10) من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق المصري أن يقوم الموثق بانتظار توقيع الأطراف، بعد أن يقوم بقراءة الصيغة الكاملة للعقد وأن يبين الأثر القانوني المترتب على العقد .[5]

ويرى البعض ضرورة أن لا تنحصر وظيفـة الموثـق فـي تلقـي إرادة المتعاقدين بل يجب أن تمتد الى التأكد من صـحة الإرادة أيـضاً بمنحِـهِ الـسلطة لمراجعة المتعاقدين فيها؛ حتى يسهم ذلك في التخفيف من المنازعات التي يمكن أن تحدث نتيجة تنفيذ تلك المحررات مباشرة وأكتسابها القوة التنفيذية [6].

---

1 فرج، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ص92-93 . العبودي، شرح احكام قانون الأثبات، ص130. ابو الوفا ، الاثبات في المواد المدنية والتجارية، ص79 .

2 نصت الفقرة الاولى من المادة (6) من قانون التنفيذ الاردني أن: " السندات التـي ينظمهـا الموظفون الذين من اختصاصهم تنظيمها طبقاً للأوضاع القانونية..." .

3 العبودي ، شرح احكام قانون الأثبات، ص130.

4. علي، بخيت، القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المؤجرة، ص33.

5 نقلاً عن علي، بخيت، القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المؤجرة، ص39.

6 علي، بخيت، القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المؤجرة ، ص35

ولكن للأسف الشديد، المشرع الأردني لم يشترط الحماية الكافية للأطراف، كأن يشترط رسمية تلك المحررات، على خلاف الفقه المصري الذي يسعى الى ما هو أسمى من ذلك بأن يعطي للموثق تلك القدرة والسلطة للتحقق من صدق أرادة الخصوم وليس تحرير ما ينطقون به فقط .

2.1.3 أكتساب العقد الصيغة التنفيذية

تعرف الصيغة التنفيذية بأنها: " ...عبارة عن امر يصدر الى دوائر التنفيـذ والاجهزة والسلطات العامة للتعاون بتنفيذ مضمون الـسند، حتـى وان تـم تنفيـذه باستخدام القوة "[1] وقد يجدها البعض بأنها: "عبارات ونصوص توضع على صـورة السند التنفيذي أياً ما كان هذا السند وتشبه الطقوس بهيئتها فتكتمل بها اركان الـسند أو شروطه " [2].

تباينت الاراء عند الحديث عن أهمية الصيغة التنفيذية ، فنجدها لدى البعض تتعدى حد المبالغة حيث اعتبر السند بدونها لا يصلح لأن يكون سنداً تنفيذياً[3]، على أن البعض الآخر يرى أن تخلفها مبطلٌ لأعمال التنفيذ بحيث لا يؤدي الى بطلان السند التنفيذي الذي صدر صحيحاً قبل وضع الصيغة، ولا يقرر البطلان الا لمصلحة المحكوم عليه ولا يكون للمحكوم له التمسك به[4]، غير أن من الفقه ما يرى فيها عثرة لشكل تاريخي لم يتم التخلص منها فهي ترجع في نشأتها الى النظام الفرنسي حيث بدأت في عهد الإقطاع، فقد كان السادة لا يسمحون بتنفيذ الأحكام الصادرة من المقاطعات الأخرى بغير الإذن بالتنفيذ وبقيت بعد ذلك الى أن سيطرت السلطة المركزية على الحكم وأصبحت الأحكام تصدر بأسم الدولة لا بحكم أقاليمها[5].

---

1 النمر، امينة، التنفيذ الجبري، بدون دار نشر، بدون مكان نشر، 1988 ، ص152.

2 عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص280.

3 دوايدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، ص35.

4 والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص130 .

5 عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص281.

أن المشرع الأردني وفقاً لقانون التنفيذ لم يتحدث مطلقاً عن الصيغة التنفيذية ولا الأمر بالتنفيذ وبذلك لا تكون شرطاً لأتمام العملية التنفيذية لسند عقد الإيجار، ويتبين بأنه سار على نهج أغلب التشريعات العربية بأتخاذ نظام قاضي التنفيذ على الرغم من عدم النص الصريح على اتباع هذا النهج، الا اننا نجد في أحكام قانون التنفيذ سلطة رئيس التنفيذ (قاضي التنفيذ) باتخاذ قرارات جلّية وصريحة، ومن بينها ما جاء في نص الماده (5/أ) بقولها :" يختص الرئيس أو من يقوم مقامه بجميع المنازعات التنفيذيه ..." ، وايضاً الماده (19) من نفس القانون التي تنص على أن: "يفصل الرئيس في المنازعات الوقتيه والإشكالات التي قد تعترض التنفيذ".

وقد تم الغاء الصيغه التنفيذيه في العديد من التشريعات ومن بينها التشريع السوري والعراقي والبحريني واللبناني، وكذلك في القانونين الإنجليزي والسوداني وجعل الأمر بالتنفيذ الصادر من قاضي التنفيذ بديلاً عنه.[1]

اما المشرع المصري فنص صراحةً على أن يتم التنفيذ بموجب صورة للسند التنفيذي مثبت عليها تلك الصيغة الدالة على الأمر بالتنفيذ، حيـث نـصت المـادة (3/280) مرافعات مصري على ذلك بقولها:" ولا يجوز التنفيذ في غيـر الاحـوال المستثناة بنص في القانون الا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ التالية: "على الجهة التي يناط بها التنفيذ أن تبادر اليه متـى طلـب منهـا وعلـى السلطات المختصة أن تعين على أجرائه ولو باستعمال القوة متى طلب إليها ذلك" ، وعليه يكون على كاتب التوثيق الذي أجرى توثيق عقد الايجار أن يكسب العقد تلك الصيغه باعتباره المختص بذلك، لكون أصل عقد الإيجار الذي تم توثيقه محفوظـاً لديه[2]، استناداً الى نص الماده (2) من قانون التوثيق المصري والتي نـصت علـى انه: " ويتولى هذا المكتب ادارة مكاتب الشهر العقاري ومراقبتها وحفظ صور لجميع المحررات التي شهرت فيها وصورة عن الفهارس الخاصة بها " .

1 نقلاً عن عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص283.

2 عاي، بخيت، القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المؤجرة، ص74-76. عبد الفتاح ، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص283.

3.1.3 أخطار المستأجر بتكليفه بالوفاء بسند عقد الإيجار

يتوجب على دائرة التنفيذ إعلان عقد الايجار للمدين وتكليفه بالوفاء قبل الشروع في التنفيذ الجبري، وهذا الإعلان واجب في جميع السندات التنفيذية مهما كان نوعها سواء اكانت حكماً أو سنداً آخر[1]، وقد نص المشرع الأردني على ضرورة تبليغ السند التنفيذي، استناداً الى نص المادة (14/أ) من قانون التنفيذ الأردني بقولها: "يجب تبليغ إخطار الى المدين قبل المباشرة في التنفيذ "، وكذلك فعل التشريع المصري، فقد نصت المادة (281) مرافعات مصري على ضرورة تبليغ السند التنفيذي أياً كان نوعه بقولها :" يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين أو في موطنه الأصلي والا كان باطلاً"، في حين أن المشرع الفرنسي يوجب إعلان سندات الاحكام أما المحررات الموثقة ومحاضر الصلح المصدقة فلا يشترط لها ذلك لأن المدين على علم يقيني بها .[2]

وفي حالة وفاة المدين فيتم اعلان الورثة أو من يقوم مقامهم وفقاً للفقرة (ب) من المادة (145) من قانون التنفيذ الأردني، ويجب أن تتم عملية إعلان المدين وتكليفه بوفاء التزامه، والا عدت الإجراءات باطلة وتزول الآثار القانونية المترتبة عليها فما بني على باطل فهو باطل[3]، لأنها تهدف للحفاظ على مبدأ المواجهة الذي يضمن تفعيل المبادئ الاساسية لحق الدفاع، بحيث يتيح للمدين الاعتراض على الدين أو إنكاره بعد أن يعلم بما يستحق عليه من التزامات، حيث جاء في نص المادة (7/ب) من قانون التنفيذ بأن: " للمدين بعد تبليغه الإخطار بالدفع أن يعترض على مجموع الدين أو على قسم منه خلال سبعة أيام تلي تاريخ التبليغ ".

ويجب أن يتوفر في هذا الإعلان العديد من البيانات وفقاً لما نصت عليه المادة (15) من قانون التنفيذ الأردني بقولها: "يشتمل الإخطار على ملخص الطلبات الواردة في طلب التنفيذ وعنوان طالب التنفيذ وتكليف المدين بالوفاء خلال سبعة أيام

---

1 عبد الرحمن، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ص331.

2 نقلاً عن عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص375.

3 ابو الوفا، اجراءات التنفيذ، ص 298 . عبد الرحمن، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ص235 .

تلي تاريخ التبليغ... "، وكذلك ما جاء ايضاً في نص المادة (2/281) مرافعات مصري بأنه: "يجب أن يشمل هذا الإعلان على تكليف المدين بالوفاء وبيان المطلوب وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ المختصة "، أما القانون اللبناني فلم ينص على قواعد وإجراءات خاصة لتبليغ السند بحيث يتبع في ذلك القواعد العامة[1]، باستثناء نص المادة (838) أصول لبناني التي نصت على وجوب الإعلان بقولها: "يجب إبلاغ السند المراد تنفيذه للمنفذ عليه لشخصه أو في مقامه مع إنذاره بالتنفيذ اختياراً ..."، وعليه تُقسم بيانات الإعلان الى أربعة بيانات وعلى النحو التالي:

اولاً : بيان طلبات الدائن

يجب أن يشتمل الإخطار التنفيذي على ملخص شامل للطلبات الـواردة فـي محضر طلب التنفيذ بحيث يتضمن الأداء المطلوب من المدين، سـواء كـان أداؤه مبلغاً من النقود أم قياماً بعمل أم امتناعاً عنه[2]، وحيث أن السند هو عقد إيجار فـإن المبلغ المحكوم به غالباً ما يكون من النقود، على نحو ما أشرنا اليه سابقاً مضافاً اليه الفوائد القانونية واتعاب المحاماة إن تقدم بطلبها المحكوم له[3]، وفقاً لأحكـام المـادة

---

1 والي ، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص 234.

2 دوايدار – النظرية العامة للتنفيذ القضائي – ص247-248.

3 كما اشارت لذلك العديد من قرارات محكمة التمييز الاردنية ومـن بينهـا قرارهـا رقـم (1975/507)، على أنه : " ... حيث أن الاجر المسمى للعقار ناشئ عن تعهد بتادية نقود فـي وقت معين فإن حكم المادة 179 من قانون أصول المحاكمات الحقوقية ينطبق على هـذا الـدين ومن حق المحكمة ان تقضي للمدعي بالفائدة عنه من تاريخ المطالبة بالدين فقط ، " ... اذا لـم يتضمن الاخطار العدلي الموجه الى المستأجر المطالبة بالفائدة وانما تضمن المطالبة باصل الدين فقط فان الحكم بالفائدة من تاريخ الاخطار يكون مخالفاً للقانون " ، قرار محكمة التمييز الاردنية رقم (1975/507)، هيئة خماسية، تاريخ 1975/12/27 ، منشورات مركز عدالـة، وكـذلك قرارها رقم (2006/3709)، والذي جاء فيه :"...توجب المادة 4/46 من قانون نقابة المحامين والمادة 166 من قانون اصول المحاكمات المدنية على المحكمة أن تحكم بأتعاب المحاماة علـى الخصم المحكوم عليه في الدعوى إذا طلبها " قرار محكمة التمييز الاردنية رقم (2006/3709)، هيئة خماسية، تاريخ 2007/3/25 ، منشورات مركز عدالة، وايضاً قرارها رقم (1994/481)،

(2/167) من قانون اصول المحاكمات المدنية التي تنص على أنه: " إذا كان في العقد شرط بشأن الفائدة يحكم بما قضى به الشرط. وإن لم يكن هناك شرط بشأنها فتحسب من تاريخ الإخطار العدلي، وإلا فمن تاريخ المطالبة بها في لائحة الدعوى أو بالادعاء الحادث بعد تقديم اللائحة المذكورة " .

ثانياً: التكليف بالوفاء

ويجب أن يتضمن أخطار عقد الإيجار إلزام للمدين بالأداء المطلوب خلال سبعة أيام من اليوم التالي لتبليغه وإنذاره باتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري في حالة عدم القيام بالوفاء خلال تلك المدة، من غير اشتراط صيغة معينة بذلك أو ببيان طريق دقيق سيسلكه الدائن من إجراءات للتنفيذ الجبري على المدين[1]، وعلى الرغم من أهمية التكليف واعتباره من البيانات الاساسية للإعلان إلا أن بعض الفقه يعده إجراءاً مستقلاً، بحيث لا يؤثر على صحة الإعلان ولا يبطل الإعلان بدونه، ويكون صحيحاً بحيث يستطيع الدائن أن يقوم بتكليف المدين بالوفاء في عمل إجرائي لاحق ولكن لا يجوز أن يسبق الإعلان[2].

ثالثاً : عنوان طالب التنفيذ

يجب على الدائن أن يحدد عنوانه وموطن إقامته سواء الدائم أم المؤقت وفقاً لنص المادة (10) من قانون التنفيذ الاردني بقولها: "يقدم طلب التنفيذ من المحكوم له أو المحكوم عليه إلى الدائرة مشتملاً على أسم الدائن ولقبه وموطنه وأسم المدين ولقبه وموطنه مشفوعاً بالسند التنفيذي"، وهذا ما أشارت اليه المادة (2/281)

الذي أكد على أنه: " تستحق الفائدة القانونية من تاريخ المطالبة اذا لم يكن هناك اتفاق بشانها وتستحق في الكمبيالة من تاريخ استحقاق الكمبيالة طالما ورد بمتنها استحقاق الفائدة القانونية مع استحقاق المبلغ عملاً باحكام المادة (167) من قانون اصول المحاكمات المدنية و (186/ب) من قانون التجارة ". قرار محكمة التمييز الاردنية رقم (1994/481)، هيئة خماسية، تاريخ 1994/11/19 ، منشورات مركز عدالة .

1 عبد الرحمن ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ص333.

2 دوايدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، ص247-248. عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص379 .

مرافعات مصري بقولها: " ... وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ المختصة "، حتى يتمكن المدين من تبليغ الدائن في حـال القيـام بإجراءات تتطلب ذلك كما في حالة رفع دعوى في المحكمة للمطالبة بفـسخ عقـد الإيجار لعدم تمكينه من المنفعة، وبذلك يوفر على المدين الجهد والوقت في التحري عن عنوانه، وكذلك حتى يتأكد المدين من اختصاص دائرة التنفيذ وفقاً لما تنص عليه المادة (4) من قانون التنفيذ والتي من بينها مكان إقامة الدائن.

رابعاً : صورة عن السند التنفيذي

إن المشرع الأردني لم يشِر الى أشتراط صيغة تنفيذية معينة عند تنفيذ السندات ولا أن يتم إعلان السند بواسطة إرفاق صورة عن السند التنفيذي، حتى وإن كانت صورة عادية، بل يجب أن يوضح الإخطار التنفيذي نوع السند وطبيعته ورقمه ان احتوى ذلك .

اما الفقه المصري فقد اختلف في مدى تطلب إعلان صورة عادية أم إعـلان صورة تحتوي صيغة تنفيذية لإعلانها، فمنهم من اشترط أن يتم الإعلان بموجـب صورة عن السند يحتوي على الصيغة التنفيذية وتسلم هذه النسخة الـى المحـضر، على أن لا يسلمها الى المدين وإن قام بسداد الدين بالكامل ، بل يؤشر عليها بما يفيد أن قيمتها قد أستوفيت وانها لا تصلح للتنفيذ مرة أخرى ويسلم المدين صـورة عـن محضر الوفاء[1]، وهناك من قال بأن اشتراط الصورة المحتوية على الصيغة التنفيذية هو شرط صوري؛ حيث إن الإعلان بالواقع يتم بصورة الصورة التنفيذية أي بنسخة طبق الأصل عنها وتكون بعدد المدينين الواجب إعلامهم ويحق للمـدين مراجعـة الدائرة حيث توجد الصورة المكتسبة للصيغة التنفيذية ومقارنتها بالصورة المـسلمة له، وقد سار المشرع المصري على اشتراط التبليغ بواسـطة الـصورة المكتـسبة للصيغة التنفيذية [2]، حيث أشارت المادة (3/280) مرافعات مـصري بقولهـا: "ولا يجوز التنفيذ ... الا بموجب صورة من السند التنفيذي ..." .

1 ابو الوفا ، اجراءات التنفيذ، هامش ، ص291 .

2 عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، ص278. والي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، ص235-236 . ابو الوفا، اجراءات التنفيذ، ص291-292 .

وبالإضافة الى الشروط السابقة التي تمت الإشارة اليها وفقاً لأحكام قانون التنفيذ الأردني فإن إعلان سند عقد الايجار يشترط فيه كغيره من التبليغات في أن يحتوي على الشروط الواردة في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني بأنه: " يجب أن تشتمل ورقة التبليغ على البيانات التالية: 1- تاريخ اليوم والشهر والسنة والساعة التي حصل فيها 2- اسم طالب التبليغ بالكامل وعنوانه وأسم من يمثله إن وجد 3- اسم المحكمة أو الجهة التي يجري التبليغ بأمرها ..." .

وحيث أن السند هو عقد إيجار فيجب أن يبين الأخطار مكان العقار المؤجر بياناً واضحاً ببيان رقم القطعة ورقم الحوض المقام عليه المأجور ووصف المأجور، حتى إذا ما كان هناك عدة علاقات إيجارية بينهما يتضح المقصود منهما بالشكل الذي لا يحرم المدين من مبدأ المواجهة ومن حقه بأنكار الدين أو أدعاء وفائه .

2.3 أثر انتقال حقوق الإيجار بعد وفاة المستأجر على تنفيذ سند عقد الإيجار

ينسحب على عقد الإيجار من الإجراءات المتبعة في تنفيذه ما يتم على كافة السندات التنفيذية من إجراءات للقيام بالتنفيذ على المدين، ولكن تنفيذ عقد الإيجار قد يثير اشكالية تتعلق بمسألة إنتقال أو امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر، ويقصد بهذا المصطلح: "ان يمتد الأنتفاع بالعين المؤجرة بعد وفاة المستأجر لبعض أفراد أسرته باعتباره عقداً ذا طابع عائلي ومن يظهر للمشرع انه يقوم بإيواؤهم كوالده ووالدته بالرضاعة مثلاً "[1].

إن عقد الإيجار لاينتهي بوفاة المستأجر كونه ليس من العقود القائمة على الأعتبار الشخصي بالعادة، وعليه فإنه لا يتأثر بوفاة عاقديه، إذ الحقوق والالتزامات المتولدة عنها تذهب الى الورثه في الحدود التي يرسمها القانون.[2]

---

1 عرفه، عبد الوهاب اسباب الاخلاء من العين المؤجره ، الطبعه الاولى، المركز القومي للإصدارات القانونيه ، 2010 ، ص 235.

2 امجد منصور، الوجيز في العقود المسماة، ص 224.

لا بد لنا بدايةّ من اعطاء نبذة موجزة ومختصرة نقوم فيها ببيان النهج القاضي بامتداد العقد أو انتقاله، والقاء المزيد من الضوء قبل أن نتحدث عن المشكلة التي قد تواجهنا اثناء تنفيذ سند عقد الايجار في هذا الفرض.

لقد نص المشرع الأردني على امتداد عقد الإيجار وفقاً للماده (709) مدني أردني بقولها: " لاينتهي الإيجار بوفاة أحد المتعاقدين... "، وكذلك نص الماده (7) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (22) لسنة 2011 بقولها: " أ- في العقار المؤجر لغايات السكن قبل 2000/8/31 فانه يحق لأفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاة المستأجر الاستمرار في إشغال المأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون أو من الوفاة، أما العقار المؤجر لغايات أخرى فيستمر ورثةُ المستأجر الشرعيون أو أحدهم في إشغال المأجور لمدة ست سنوات على أن يراعى أجر المثل في كل الأحوال ب- يستمر حق إشغال المأجور لغايات السكن الى الزوجة المطلقة طلاقاً بائناً أو انفصالاً كنسياً باتاً لمدة ثلاث سنوات من تاريخ أكتساب الطلاق أو الانفصال الدرجة القطعية من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وذلك للعقود المبرمة قبل 2000/8/31 ".

ان المشرع المصري يتفق ومشرعنا الاردني باعتبار العقد ليس من العقـود القائمة على الاعتبارات الشخصية بالغالب، وبذلك يـستمر العقـد لأفـراد اسـرة المتوفي(المستأجر) حيث نصت الماده (1/601) من القانون المدني المصري بأنـه: "لا ينتهي الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ".

ويتبين من التعديل الأخير[1] لقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (22) لسنة 2011 الأحكام التالية:

---

1 - تنص المادة (7/أ) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني قبل التعديل على أنه: " تنقل حقوق الإجارة في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر الى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، أما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فتنتقل حقوق الاجارة في العقار الى الاصول والفروع من ورثته الى زوجه وتنقطع حقوق الزوجة في الإيجارة عند زواجها من زوج آخر ".

1- تتعلق حالة الاستمرار بإشغال العقار للعقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 على خلاف النص قبل التعديل، حيث لم يقيدها المشرع بفترة زمنية بل شملت جميع عقود الإيجار.

2- أستخدم المشرع في النص المعدل مصطلح (استمرار العقد)، أما في النص قبل التعديل فأطلق عليها مصطلح (أنتقال حقوق الإيجار)، وهذا ما جعل المشرع في النص المعدل يقيد استمرار العقد لمدة محددة يستمر فيها العقد وهي ثلاث سنوات في عقود السكن، وستة سنوات في العقود غير السكنية، أما في النص قبل التعديل فإن حقوق المأجور تنتقل الى مستحقيه في المدة المتبقية من العقد، فيبقى الورثة أو الزوجة طيلة مدة العقد المتفق عليها بالسابق ووفقاً لأحكامه.

3- إن الأجرة في حالة الاستمرار هي أجر المثل، بحيث لا ينتقل العقد كما في النص قبل التعديل للعقد بكافة أحكامه .

4- يتعلق الامتداد وفقاً للنص المعدل لورثة المستأجر الشرعيون او احدهم أما في القانون قبل التعديل فقد استخدام لفظ (زوجه) لتشمل كليهما(الزوج والزوجة) وفقاً لقرار تفسير القوانين والذي نص على: " ...وبإلقاء المزيد من الضوء على هذه المادة نجد أن العقارات المؤجرة للسكن وهي القسم الاول قد أفرد لها المشرع حكماً خاصاً بأن اعتبر هذا الحق ينتقل لأفراد أسرة المستأجر المتوفى المقيمين معه فقط، وأكمل المشرع النص في الفقرة -أ- بأن أفرد حكما آخر بالنسبة للعقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فحدد بالنص أصحاب حقوق الإجارة الذين تنتقل إليهم هذه الحقوق بعد وفاة المستأجر فذكر المشرع أصول المستأجر وفروعه من ورثته وذكر ايضاً عبارة - والى زوجه - وكلمة زوجه عنى بها المشرع هنا الزوج والزوجة وخص المشرع الزوجة بحكم خاص بها بانقطاع حقها في الاستمرار لإشغال العقار كمستأجر اذا تزوجت واذا قلنا: إن كلمة زوجه أراد المشرع بها الزوج فقط دون الزوجة فان مثل هذا القول ينطوي على تعطيل حكم النص الصريح بشأن الزوجة بانقطاع حقها في الاستمرار بإشغال

العقار اذا تزوجت ولا يعقل أن المشرع أورد هذا الحكم الخاص عبثاً لولا أنه يريد من كلمة زوجه - الزوج والزوجة ".[1]

كذلك نظم المشرع المصري حالة الامتداد بنص المادة (29) من قانون إيجار الأماكن بأنه: " مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ،وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل " [2].

وعلى ضوء ما تقدم ومن خلال دراستنا لإمتداد حقوق الإيجار بعـد وفـاة المستأجر تظهر لنا الصعوبات الناجمة عن تنفيذ سندات عقود الإيجار، التي تتمثـل في كيفية تنفيذ سند عقد الايجار لدى دائرة التنفيذ بعد أن يتوفى المستأجر للمطالبـة بالأجرة المستحقة بعد وفاته، خاصة أن العقد لا يزال يحتوي على اطراف العلاقـة الإيجارية والتي من بينها اسم المستأجر، وهو من يمثل المحكوم عليه فـي طلـب التنفيذ لدى دوائر التنفيذ، ولكن المخاطبين في منازعة المؤجر في استحقاق الأجـرة بالحقيقة هم الفروع والأصول وزوجه من الموجودين بالمأجور، وتعد الاجرة ديون شخصية عليهم لا على المتوفي، إذ ان المطالبة هنا تكون بالالتزامات التي وجـدت بعد وفاته فلا تكون واجبة عليه او على تركته[3]، اياً كان غاية المأجور سواء كانـت للسكن أم لغير السكن على نحو ما بيناه سابقاً، كونهم من قاموا بالانتفاع بالمـأجور

---

1 أنظر قرار ديوان تفسر القوانين رقم (4)، صادر بتاريخ 1997/5/22، منشورات مركز عدالة .

2 أنظر قانون إيجار أماكن السكن المصري رقم (46) لسنة (1968) المعدل بالقـانون رقـم (49) لسنة (1977) ، المادة المشار اليها في متن النص متعلقة بعدم جواز حجز أكثر من مسكن في البلد الواحد بدون مقتضى او بعدم أبقاء المساكن المعدة للأستخدام خالية مدة تزيد عن أربعة أشهر .

3 حجازي ، عقد المدة، ص216 .

بحيث يتم مطالبة من انتقل اليه المأجور منهم ، فكيف يكون للمؤجر ذلك على الرغم من عدم ورود أشخاصهم في العقد ؟؟

أن الأجور المستحقة عن المدة السابقة لوفاة المستأجر فإن المدين يقتضيها من أموال المتوفى حتى وإن آلت الى الورثة وفقاً للقاعدة القائلة: "لا تركة الإ بعد سداد الديون" .

بالرجوع الى التشريع الأردني نجد أنه لا ينص على ما يعالج تلك المعضلة المتمثلة بعدم احتواء السند على اسم المحكوم عليه الفعلي في متنه، وخاصة بعد أن أصبحت عقود الإيجار من السندات القابلة للتنفيذ، بحيث يستطيع الدائن فيها طرح السند الى دوائر التنفيذ دون مراجعة المحاكم المختصة، كون السند دالاً على ما يحتويه من أطرافه والمبالغ المستحقة على المدين، ولكن عند أنتقال حقوق الإيجار الى مستحقيها، سواء كانت الزوجة أم غيرها فإن أطراف العلاقة يصبحون بخلاف المذكورين في السند، مما يدعو الى إثبات العلاقة الجديدة في المحاكم المختصة قبل تنفيذ السند، فيتم بذلك تنفيذ الحكم الصادر من المحكمة المختصة والمتضمن أطراف العلاقة الإيجارية الجديدة، لا بتنفيذ سند عقد الإيجار كما أراد المشرع، لتحقيق الغايات المنشودة من تنفيذه، وكان على المشرع محاولة معالجة تلك الصعوبة مسبقاً من غير اللجوء الى المحاكم كأن يضيف نصاً يجبر أطراف العلاقة على تجديد العقد وفقاً لأطرافه الجدد من غير أن تختلف شروط العقد وأحكامه، أما في حالة رفضهما ذلك فإن لأي منهما مراجعة المحكمة لأجبار الطرف الآخر على ذلك ، كما فعل المشرع المصري وفقاً لنص المادة 29 من قانون إيجار اماكن السكن بقولها: "... وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل عين المؤجر ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد "، فإذا رفض المؤجر تحرير العقد فإن حكم القاضي يقوم مقام العقد[1]، ولكن يرى الباحث ان يكلف رافض تحرير العقد بغرامة مالية اضافة لرسوم الدعوى، حتى يقبل

1 تناغو، عقد الإيجار، ص445-448.

المتعاقد منذ البداية تحرير العقد دون اللجوء الى المحاكم والتخفيف علـى كاهلهـا اعباء العمل.

الخاتمة:

بعد أن إنتهينا بحمد الله تعالى وعونه من نسج حروف وسطور هذا البحث: "التنفيذ المباشر للسند الناشئ عن عقد الإيجار"، فقد حرصت فيه على ابراز فكرة الدراسة، وبيان شروط تنفيذ سندات عقد الإيجار، وما يعتري تنفيذه من صعوبات عملية لا مناص من مواجهتها، محاولاً ايجاد الحلول اللازمة للحفاظ على حقوق الافراد وإقامة التوازن بين اطراف العلاقة بالشكل السليم، وحتى يسهل على القارئ أستخلاص ما ينطوي عليه البحث بكل سهولة ويسر نجمل أهم النتائج والتوصيات التي أستوحيناها من كتابتنا للبحث، وتفسيرنا لنصوص القوانين الأردنية والعربية حيثما كان ذلك ضرورياً، وكذلك تحليلنا للأحكام القضائية المتعلقة بموضوع بحثنا رغم ندرتها، وعلى النحو التالي:

اولاً- النتائج:

1- اعتبر المشرع الأردني بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (1994/11)، والمعدل بموجب القانون رقم (17) لسنة 2009، عقد الإيجار سنداً قابلاً للتنفيذ تنفيذاً مباشراً محاولاً بذلك التخفيف على المحاكم ودوائر التنفيذ وتسهيل اقتضاء الحقوق لأصحابها .

2- فرض المشرع الأردني العديد من الشروط التي يجب توافرها في سند عقد الإيجار حتى يعد سنداً قابلاً للتنفيذ المباشر لدى دوائر التنفيذ، منها ما يعد شروطاً موضوعية تنص عليها أحكام قانون التنفيذ ويجب توافرها في جميع السندات التنفيذية بأن يكون الحق محقق الوجود، حال الأداء، معين المقدار، اما الأخرى فهي شروط شكلية يمكن استنتاجها من المبادئ العامة للتنفيذ وطبيعة العقد ذاته بأن يتوفر عقد إيجار مكتوب موقع من أطرافه، أن يتضمن السند تاريخ تحريره واستحقاقه وطرفاه، وأن تتم المطالبة بمضمونه بالأجور المستحقة.

3- يتضح ان هناك صعوبة في التحقق من وجود الحق في سند عقد الإيجار، حيـث أنه من العقود الملزمة للجانبين التي تستحق أجورها باقتضاء المنفعة المرجـوة،

ولا تملك دوائر التنفيذ كالمحاكم التحري عن وجود الحق، وأن وجود السند بحد ذاته لا يعد دلالة على تحقق الوجود، فلا يتصف السند بالرسمية ولا يتمتع مصدره بالثقة، مما يخلق بعض المشاكل في الواقع العملي بخصوص ما يمكن أن يثار حول هذا الشرط.

4- أن الالتزامات التي تنشأ عن عقد الإيجار التزامات متقابلة يجب أن يقوم كل طرف من أطراف العلاقة الإيجارية بدوره بأداء الالتزامات من جانبه، وبالتالي لا يحق للمشرع أن يجبر أحد أطراف العلاقة بالتزامه دون التحقق من مقدرة الآخر على القيام بواجبه المقابل، على خلاف ما أتجه اليه المشرع المصري حيث تُعد جميع التزامات أطراف العلاقة مشموله بموجب السند التنفيذي بالمطالبة باستحقاقها أمام دوائر التنفيذ .

5- أن المشرع الأردني لم يحدد جنسٍ معينٍ للحق الموضوعي لسند عقد الإيجار، وفي حال كان الحق الموضوعي من غير النقود، كأن يكون القيام بعمل أو الأمتناع عنه، فأن أداء الالتزام قد يسبب العديد من النزاعات ويعد حقلاً خصباً لها، وأن خلو السند من مقدار الأجرة يمنع تنفيذه، بحيث يتوجب على الدائن الرجوع الى المحكمة المختصة وتعيين مقداره ابتداء بموجب حكم قضائي.

6- تتفق الاحكام القضائية وجميع السندات التنفيذية بوجوب أن يكون الحق الموضوعي فيها معين المقدار وحال الأداء ومحقق الوجود وفقاً لقانون التنفيذ الأردني.

7- تتفق أحكام التحكيم وعقود الإيجار بالغالب في كونها ليست سندات رسمية، وعلى الرغم من أن المحكم يقوم بوظيفة عامة، بحيث يعتبره المشرع من ضمن الأشخاص الذين تقوم بحقهم جريمة الرشوة، إلا أنه لا يعد موظفاً عاماً وفقاً لقانون الخدمة المدنية، وبذلك لا يكون الحكم الصادر عنه سنداً رسمياً لا يطعن به إلا بالتزوير، وهذا هو حال سند عقد الإيجار الذي لا يعد بموجب القانون الأردني سنداً رسمياً أيضاً .

8- يتجه الفقه الى جواز إنكار السندات الرسمية على أن يفرق فيما بين صحة أنعقاد العقد وبين صحة العقد بذاته، فإن إقرار الأطراف ذوي الشأن بقيام أحدهم

ببيع الشئ أو إجاره وأن الطرف الآخر قد قام بالـشراء أو الاسـتئجار بـسماع الموظف الرسمي أو مشاهدته إقرارهما وقيامه بالمصادقة عليه، تُعد من صـحة أنعقاد العقد وتكون الورقة الرسمية حجة على صدور اقرارهما ولا يجوز الطعن بها إلا بالتزوير، أما حقيقة العملية التعاقدية الجارية بين الاطراف بالبيع والشراء أو الإيجار والاستئجار، من حيث مدى صحتهما ومطابقتهما للواقـع فـلا أثـر لمصادقة الموظف على السند، ويجوز إنكاره وادعـاء وفائـه حيـث لا حيلـة للموظف في العلم به وأثباته كونه لا يقع تحت حسه؛ على خلاف البيانات التـي يقوم هو بتحريرها والتأكد من صحتها كتاريخ السند وبيانات الاطراف وتواقيعهم بحيث لا يجوز إنكارها .

9- لم يشترط المشرع الأردني توثيق عقود الإيجار قبل العمل على تنفيذها، كما يجري العمل وفقاً لسندات تأمين الدين الموثقة لدى دائرة الأراضي بطبيعتها، بخلاف المشرع المصري الذي يشترط توثيق عقود الإيجار لدى مكاتب التوثيق المعدة لذلك حتى يصار الى تنفيذها .

ومن جهة اخرى ايضاً لم يشترط مشرعنا الاردني اكتساب سند عقد الايجار للصيغة التنفيذية اللازمة، حتى يتم تنفيذه اسوةً ببعض التشريعات العربية التي لم تشترطت ذلك ايضاً، في حين أن المشرع المصري استلزم اكتساب سند عقد الايجار الصيغة التنفيذية اللازمة قبل تنفيذه .

10- يهدف أعلان السندات التنفيذية والتي من بينها عقود الإيجار الى المحافظة على مبدأ المواجهة، والذي يضمن تفعيل المبادئ الاساسية لحق الدفاع، على أن يشتمل الاعلان على عنوان طالب التنفيذ وبيان طلبات الدائن وتكليف المدين بالوفاء.

11- يتعارض قانون التنفيذ واحكام قانون البينات الأردني من حيث مـدى قابليـة السندات الرسمية للإنكار، وذلك لأن قانون التنفيذ لم يقيد الإنكار بنوع معين من السندات سواء كانت رسمية او عادية، بحيث يجري الإنكار عليها كافة، علـى خلاف ما سار عليه قانون البينات في نص المادة (7) والتـي تـسمح بإنكـار

السندات العادية دون غيرها، بحيث لا يجوز الطعـن بالـسندات الرسـمية الا بالتزوير.

12- لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المستأجر؛ كونه ليس من العقود القائمة على الأعتبار الشخصي بالعادة، وبالتالي فإن حقوق الإيجارة تنتقل الى الورثة في الحدود التي يرسمها القانون، ويمكن تنفيذ السند في هذه الحالة تنفيذاً مباشراً لدى دوائر التنفيذ دون مراجعة المحاكم المختصة، حيث يطالب المؤجر بحكم القانون من حلّو محل المستأجر (المتوفي) بإعتبار ان حقوق الإيجارة انتقلت اليهم .

ثانياً- التوصيات:

1- أن الإلتزامات الناشئة عن العلاقة الإيجارية متعددة ومتقابلة بين أطرافها وفي حال رغبة المشرع باعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً فإننا نتمنى عليه بأن يتم تنفيذ عقد الإيجار بكافة التزاماته المتقابلة فلا يجوز المطالبة بتنفيذ التزام المستأجر بالأجور وأغفال التحقق من باقي الالتزامات المتقابلة على كليهما، لذلك نقترح على مشرعنا في حال دراسة جدوى تنفيذ عقد الإيجار، أن يتم تنفيذ العقد بكافة الالتزامات الناشئة عنه وتخصيص دائرة مستقلة للعمل على تنفيذه.

2- ونهيب بمشرعنا تعديل قانون التنفيذ الأردني وفقاً للتعديل الأخير لقانون المالكين والمستأجرين بأضافة عقد الإيجار للسندات التنفيذية الواردة في نص المادة (6) من قانون التنفيذ.

3- يستحسن من المشرع الأردني التدخل وبيان تاريخ استحقاق عقود الإيجار بحيث تكون تواريخ استحقاق الأجور شهرية أو سنوية ...، ولا تمتد الى مدة العقد بالكامل عند تنفيذها لدى دوائر التنفيذ، وكذلك يجب بيان الأجراءات المتبعة في تحصيل تلك المستحقات الدورية حتى تتمتع العملية بسهولة الإجراء ومرونته.

4- نتمنى على المشرع الأردني أن يشترط تنفيذ عقود الإيجار التي أجورها من النقود لتسهيل الإجراءات ومنعاً لحدوث النزاعات التي بالغالب سوف تُرد للمحاكم دون أن تحققها دوائر التنفيذ، خاصة بأن عملها لا يزال يقتصر على احدى التزامات العلاقة الإيجارية بالمطالبة بالأجور فقط.

5- من الضروري أن يقوم المشرع الأردني بتصحيح بعض الأخطاء التي وردت سهواً في صياغة القوانين والتي من بينها استخدام المشرع مصطلح السندات في متن المادة (9) من قانون التنفيذ بينما المقصود هو الاحكام القضائية، لكون هذه الأخيرة هي التي يرد عليها الطعن والنفاذ المعجل وفق احكام القانون.

6- كان من الاولى بالمشرع اضافة عبارة تحصر عملية الإنكار في السندات العادية من غير الرسمية لنص المادة (7/هـ ،7/ب) من قانون التنفيذ الأردني، لتحول دون التعارض الجاري بين قانون التنفيذ في المواد رقم أعلاه وقانون البينات الأردني في نص المادة رقم (7)، والتي تجيز إنكار السندات العادية فقط دون الرسمية.

7- نرى ضرورة تقيد المحاكم الأردنية الموقرة بقرارات ديوان تفسير القوانين بالنظر الى الزاميتها، والتزام توجهاتها، ومن بينها قرارها القاضي بعدم جواز إنكار السندات الرسمية.

8- ضرورة تعديل نص المادة (18) من قانون المالكين والمستأجرين بإشتراط أن يكون عقد الإيجار الخطي سنداً تنفيذياً، لانه من المعلوم فقهاً وقانوناً بان عقد الإيجار يجوز اثباته بكافة وسائل الاثبات وفقاً للمادة (4) من ذات القانون، مما يعني أنه قد يكون عقد الإيجار شفوياً ولا يشترط لصحته الكتابة.

9- نتمنى على المشرع ان يتدخل ويشترط رسمية عقود الإيجار أو توثيقها عند التنفيذ؛ نظراً لما تجنيه من فائدة عملية في إختصار الوقت والجهد والنفقات لعدم امكانية انكار تلك النوع من السندات .

10- نرى ضرورة تدخل المشرع بتشريع احكام خاصة بتنفيذ سندات عقد الإيجار، بحيث تتلائم وطبيعتها المختلفة عن باقي السندات التنفيذية، كما جرى عليه العمل عند تنفيذ سند تأمين الدين، وسد النقص الحاصل بالتشريع للعديد من المسائل من بينها: حالة استحقاق الأجور غير المستحقة في حالة افلاس المدين (المستأجر)، وكذلك حالة امكانية مخاصمة المؤجر للذين تنتقل اليهم حقوق المأجور بعد وفاة المستأجر نتيجة خلو اسمائهم من العقد المتكون بين المؤجر والمستأجر المتوفي، كأن يجبر أطراف العلاقة على تجديد العقد وفقاً لأطرافه الجدد من غير أن

تختلف شروط العقد وأحكامه عن السابق، أما في حالة رفضهما ذلك فأن لأي من إطراف العلاقة مراجعة المحكمة المختصة لأجبار الآخر على ذلك.

المراجع

ابراهيم، محمد (1983)– **اصول التنفيذ الجبري**- دار الفكر العربي – القاهرة .

احمد، نبيل وخليل، أحمد والهندي، أحمد (2004)- **التنفيذ الجبري** – دار الجامعة الجديدة للنشر – الاسكندرية .

اصول محاكمات لبناني رقم (90) لسنة (1983) .

أنيس، إبراهيم ومنتصر، عبد الحليم وآخرون (1972)– **المعجم الوسيط**- الجزء الاول - ط2 – دار الحديث للطبع والنشر – بيروت .

البستاني، بطرس (1983)– **محيط المحيط** – مكتبة لبنان – بيروت.

بسطامي، باسل(2010)– **تطبيقات قضائية في قانون المالكين والمستأجرين**- ط1– دار وائل للنشر- عمان .

تناغو، سمير (1977) – **النظرية العامة للأثبات** - دار المطبوعات الجامعيه.

تناغو، سمير (1998/1997)– **عقد الايجار**- بدون دار نشر- الاسكندرية.

حجازي، عبد الحي (1950) - **عقد المدة**– جامعة فؤاد الاول– القاهرة.

حشيش، أحمد (1998)– **التنفيذ الجبري في قانون المرافعات**- دون دار نشر – القاهرة .

الحلالشه، عبد الرحمن (2010)– **احكام الالتزام** – ط1– دار وائل للنشر – عمان .

خليل، أحمد (2006)– **التنفيذ الجبري** – منشورات دار الحلبي - بيروت .

دويدار، طلعت (2008)– **النظرية العامة للتنفيذ القضائي** - ط1– منشورات الحلبي الحقوقية– بيروت .

السنهوري، عبد الرزاق (1971)– **عقد الايجار** – المجمع العلمي العربي الاسلامي/ منشورات محمد الداية – بيروت .

سوار، محمد (1995)– **الحقوق العينية التبعية** – دار الثقافة – عمان .

شوشاري، صلاح الدين (2009) – **التنفيذ الجبري**– دار الثقافة – عمان.

شوشاري، صلاح الدين (2011)– **شرح التعديلات الجديدة في قانون المالكين والمستأجرين** – ط1- بدون دار نشر – عمان .

الضمور، أحمد (2006) – **الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الاردني** – دون دار نشر- الكرك .

الطراونة، مصلح (2010) – **الرقابة القضائية على الاحكام التحكيمية** –ط1- دار وائل- عمان .

عبد الرحمن، فايز(2006)– **التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية** - دار المطبوعات الجامعية – الاسكندرية.

عبد الفتاح، عزمي (1983)– **قواعد التنفيذ الجبري** – دار المطبعة العربية الحديثة – القاهرة .

العبودي، عباس (2001) - **السندات العادية ودورها في الاثبات المدني** - ط1- الاصدار الاول- دار الثقافة للنشر- عمان .

العبودي، عباس (2005)– **شرح احكام قانون الاثبات** – ط1 – الاصدار الثاني- دار الثقافة – عمان .

العبودي، عباس (2006)– **شرح أحكام العقود المسماة** – ط1- دار الثقافة، عمان .

العبيدي، علي (2006)– **العقود المسماة البيع والإيجار**- دار الثقافة – عمان .

عرفه، عبد الوهاب (2010) – **اسباب الاخلاء من العين المؤجره** – الطبعه الاولى – المركز القومي للإصدارات القانونيه.

العكيلي، عزيز (2006) – **الأوراق التجارية** – ط1– الأصدار الثالث- دار الثقافة للنشر والتوزيع – عمان .

العكيلي، عزيز (2007)– **شرح القانون التجاري** – دار الثقافة للنشر والتوزيع – عمان .

علي، بخيت(2008)– **القوة التنفيذية لعقد الايجار الموثق في اخلاء العين المؤجرة** – دار الجامعة الجديدة- الاسكندرية .

عمر، نبيل (2000)– **الوسيط في التنفيذ الجبري** – دار الجامعة الجديدة للنشر – الاسكندرية .

فرج ، توفيق (2003) - **قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية** - منشورات الحلبي الحقوقية – بيروت.

فرج، توفيق (1984)– **عقد الإيجار** – الدار الجامعية – بيروت .

الفيروز آبادي، ابي طاهر (2004)– **القاموس المحيط،** رتبه وفصله حسان عبد المنان –- بيت الافكار الدولية – لبنان .

قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم (24) لسنة (1988) والمعدل بقانون رقم (26) لسنة (2002) .

قانون الاثبات المصري رقم (25) لسنة (1968) المعدل بالقانون رقم (18) لسنة (1999) .

قانون البينات الأردني رقم (30) لسنة (1952) والمعدل بالقانون (37) لسنة (2001) والمعدل بالقانون رقم (16) لسنة (2005).

قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة (1966) .

قانون التجارة المصري رقم (17) لسنة (1999) .

قانون التحكيم الأردني رقم (31) لسنة (2001) .

قانون التحكيم المصري رقم (27) لسنة (1994) .

قانون التنفيذ الأردني رقم (25) لسنة (2007) .

قانون التوثيق المصري رقم (68) لسنة 1947.

القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة (1976) .

القانون المدني الاماراتي رقم (22) لسنة (2004).

القانون المدني السوري رقم (84) لسنة (1949) .

القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة (1951) .

القانون المدني المصري رقم (131) لسنة (1948) .

القانون المدني كويتي رقم (67) لسنة (1980) .

قانون المرافعات المصري رقم (13) لسنة (1968) .

قانون الموجبات والعقود اللبناني رقم (46/ل) لسنة (1932).

قانون إيجار أماكن السكن المصري رقم (4) لسنة (1996) المعدل بالقانون رقم (137) لسنة (2006) .

قانون إيجار أماكن السكن المصري رقم (46) لسنة (1968) المعدل بالقانون رقم (49) لسنة (1977) .

قانون تنظيم عقود الإيجار الأردني رقم (3) لسنة (1973) .

قانون تنفيذ الأحكام الاجنبية الأردني رقم (8) لسنة (1952) .

قانون رسوم الطوابع الأردني رقم (20) لسنة (2001) .

قانون محاكم الصلح الأردني رقم (15) لسنة (1952) والمعدل بالقانون رقم (30) لسنة (2008) .

اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق المصري رقم (68) لسنة (1947) .

منشورات مركز عدالة للمبادئ القانونية لمحكمة التمييز الاردنية - مع العلم ان الاشتراك بها مقابل رسم سنوي - www.adaleh.com

منصور، أمجد (2006)– **الوجيز في العقود المسماة** – ط1– دار البركة – عمان .

المنصور، أنيس (2011)– **شرح احكام قانون البينات الأردني**- ط1– إثراء للنشر والتوزيع – عمان .

النمر، أمينة (1988) – **التنفيذ الجبري**- بدون دار نشر – بدون مكان نشر.

والي، فتحي (1968)– **التنفيذ الجبري في القانون اللبناني** – دار النهضة العربية – بيروت .

أبو الوفا، أحمد (1966) – **اجراءات التنفيذ**- الطبعة الخامسة – منشورات منشأة المعارف – الاسكندرية .

أبو الوفا، أحمد (1983) – **الاثبات في المواد المدنية والتجارية** – الدار الجامعية – بيروت .